

COMMUNE
DE

Saint Melaine sur Aubance

Mairie – 5 rue Armand Brousse
– 49610 – Téléphone :
02.41.45.30.30 – Télécopie :
02.41.45.76.11

e-mail : mairie@saint-melaine-sur-aubance.fr

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement (2)

Janvier 2017

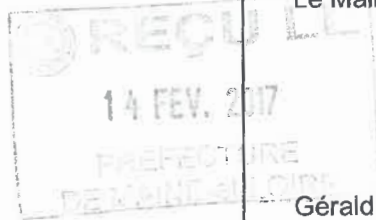
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 6 février 2017.

Le Maire,
Gérald COCHARD

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal de SAINT-MELAINE-SUR-
AUBANCE en date du 7 novembre 2016
définissant les modalités de mise à disposition
du public de la modification simplifiée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Gérald COCHARD



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. 6
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 SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE.

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. *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. *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. 111-5. *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. *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, caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;
 - ☛ *secteurs UA1 à UA3 couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
- UB** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne ;
 - ☛ *secteur UBa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;*
 - ☛ *sous-secteur UBah au sein duquel la hauteur maximale autorisée est plus faible ;*
 - ☛ *secteurs UBc et UBd couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;*
 - ☛ *secteur UBh au sein duquel la hauteur maximale autorisée est plus faible ;*
- UE** : zone destinée à l'accueil d'équipements publics ;
- UY** : zone à vocation d'accueil d'activités ;

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 IAU*) 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 :
 - ☛ *secteur IAUb à vocation dominante d'habitat couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
 - ☛ *secteur IAUy à vocation dominante d'activités couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
- **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 :
 - ☛ *secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat ;*

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 Am autorisant l'évolution des exploitations agricoles existantes et l'évolution réduite du bâti existant non agricole ;*
- ☞ *secteur Ap de protection stricte intégrant notamment les terroirs viticoles « Coteaux de l'Aubance » et « Anjou Villages Brissac » ;*
- ☞ *sous-secteur Aph autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *sous-secteur Apv identifiant les terroirs viticoles « Coteaux de l'Aubance » et « Anjou Villages Brissac » ;*

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 Nh autorisant une évolution modérée du bâti existant et le changement de destination à usage d'habitation sous conditions ;*
- ☞ *secteur Nj à vocation de jardin autorisant les constructions annexes à l'habitation ;*
- ☞ *sous-secteur Nga au sein duquel sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs ;*
- ☞ *secteur Ni destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;*
- ☞ *secteur Ny destiné aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).*

ARTICLE 4 EMPLACEMENTS 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 droits 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 démolì 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 soient soumis ou non au 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 à l'article 157 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 mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.*

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

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. 19
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 38

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UA

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Identification :

La zone UA correspond au centre-bourg ancien de Saint-Melaine-sur-Aubance, développé en appui sur la rue Armand Brousse.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

Nombre de murs anciens en schiste subsistent, et méritent d'être préservés car ils participent pleinement de la qualité patrimoniale du bourg ancien de St-Melaine-sur-Aubance.

Cette zone est à vocation mixte : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). 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.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone n'est pas concernée par la présence des zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

Destination :

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises, notamment au niveau de l'aspect extérieur des constructions et de la protection des murs en schiste existants.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, industrielles, d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

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

I. Rappels :

1. 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.
2. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans le champ de visibilité d'un monument historique.

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,*

dans l'ensemble de la zone UA, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

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 portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

ARTICLE UA 4 DESSERTE 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) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division d'une unité foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement 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 équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus 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.

En outre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, le réemploi de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour des usages extrêmement limités (lavage des sols et évacuations des excréta).

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.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

4 - Déchets :

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

Pour les logements groupés, un point de collecte mutualisé devra être aménagé en limite de l'espace public.

En outre pour les logements, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des contenants adaptés aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente.

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

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,
- 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, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1.80 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- 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, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

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 2 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.

Exception :

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 en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite.

Les piscines (bassin et aménagements périphériques), les abris de jardin et les annexes n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol, peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue, entre alignements opposés ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

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

Une hauteur supérieure est également autorisée, afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que 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. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

3.1 Aspect

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages métalliques sont interdits.

Les façades des annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les abris de jardin en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15 m² et qu'ils soient de teinte foncée sobre non vernis ou qu'ils conservent leur teinte naturelle ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages bois sont autorisés pour les extensions de constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels ;
- que l'ensemble de la construction résultant de ladite extension conserve une dominante minérale.

Les bardages bois sont également autorisés pour les constructions neuves, sous réserve :

- d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction ;
- de conserver leur teinte naturelle ou d'être peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

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

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

Le ton des enduits sera choisi en fonction des teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Pour les constructions en pierre existantes, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

3.2 Ouvertures et menuiseries

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

Les travaux portants sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * 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.

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², il n'est pas fixé de règle concernant la pente et les pans de toiture. En outre, la couverture doit être en ardoise, en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ou végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une pente minimale de 37° et être couvertes en ardoise de teinte bleu schiste.

Cependant, il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures secondaires dans le cadre de la recherche d'un raccordement harmonieux des toitures entre-elles.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.), uniquement en complément d'une toiture traditionnelle en ardoise et sous réserve du respect des 3 conditions suivantes :

- que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise),
- que cela soit justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes,
- que l'intégration aux paysages urbains soit démontrée.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage urbain, dans ce cas il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

5. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes, installations techniques de climatisation.

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.

Les lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes existantes sur la commune.

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

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

Lorsqu'ils sont autorisés, ils devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faitage est proscrite. 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. Ils devront être de couleur noire, cadre compris, et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les éoliennes et les installations techniques de climatisation :

Les éoliennes et les installations techniques de climatisation ne sont autorisées que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

6. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée. Les profilés seront de teinte foncée. Le matériau de remplissage en façade ne peut être que du verre, à l'exception du soubassement qui peut être maçonné.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être de couleur schiste.

7. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

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, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un écroulement dudit mur.

Les grilles en ferronnerie, les éléments de serrurerie et les garde-corps seront de teintes foncées.

Les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées :

- * soit d'un mur plein,
- * soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80 m surmonté d'une grille en ferronnerie.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

Pour les clôtures sur limite séparative, les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 m.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Il est exigé pour les constructions à usage de logement :

- logement individuel : 2 places de stationnement par logement ;
- logement dans un immeuble collectif : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, sans être inférieur à 1 place par logement ; plus une place par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.*

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

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.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

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

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Identification :

La zone UB correspond à l'urbanisation récente, à dominante d'habitat pavillonnaire, du bourg et de ses satellites (L'Épinay, La Mare Biotte, La Gâchetière, Haute-Perche, Les Brosses, La Mécrenière) ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où la **création d'un secteur UBA au niveau de La Gâchetière et de Haute-Perche** dans la mesure où le Zonage d'Assainissement confirme leur maintien en assainissement non collectif.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, *cette zone recèle deux espaces intéressants en termes de renouvellement urbain*, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier : **ancien site du « Troc de l'Île » chemin de la Mécrenière (UBc) et ancien site de l'entreprise « Jollivet » route du Plessis (UBd)**

Cette zone recèle également des espaces de respiration, le plus souvent boisés, offrant un équilibre végétal / bâti intéressant, *qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains.*

Cette zone s'inscrit souvent à l'interface avec des terroirs viticoles protégés (Apv).

Cette zone recèle également quelques propriétés bâties de caractère, ainsi que des murs en schiste qui participent de l'identité patrimoniale de la commune.

Cette zone comprend à Haute-Perche un secteur inclus entre l'actuelle RD748 et le futur tracé de cette infrastructure, pour lequel il convient d'être vigilant sur les possibilités de densification, afin de tenir compte des nuisances potentielles de la future infrastructure (création d'un secteur UBh et d'un sous-secteur UBah).

Cette zone intègre un cheminement hydraulique au niveau de l'Appartenance, qu'il convient de préserver.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation de l'Aubance au niveau du Pont aux Moines et des Refoux (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). 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.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est par ailleurs tout ou partie incluse dans des bandes affectées par le bruit issu de la RD748 et de l'A87, au sein desquelles les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Annexes du dossier de PLU).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

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.

Pour les secteurs UBc et UBd correspondant à des sites de renouvellement urbain, ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui pour certaines d'entre elles sont traduites réglementairement.

*Dans le secteur UBa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un **dispositif d'assainissement non collectif**.*

Dans le secteur UBh et le sous-secteur UBha, la hauteur maximale autorisée est plus faible que dans le reste de la zone UB, pour tenir compte des nuisances sonores potentielles de la future RD748.

Les espaces de respiration à préserver, le cheminement hydraulique à L'Appartenance, les ensembles bâtis de caractère, ainsi que les murs en schiste existants au niveau des Refoux, font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-1° du code de l'urbanisme.

Les zones humides probables aux Praults sont également protégées à ce titre.

Des dispositions particulières sont définies en matière d'accès automobiles sur certains secteurs au titre de la sécurité routière (à Haute Perche et La Mécrenière), ainsi qu'en termes d'implantation pour préserver un espace tampon avec les terres classées en AOC et avec les sites d'activités (UY).

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en boisements, haies, parcs et jardins protégés, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB2.

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

- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, industrielles, d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UB2.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

En outre, le cheminement hydraulique intégrant des mares protégées, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ne peuvent être comblés et ne peuvent accueillir aucune construction.

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 (végétation) 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 les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans le champ de visibilité d'un monument historique.

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 le secteur UBc :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 12 logements,

- **pour le secteur UBd :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 25 logements,
 - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 20% de logements locatifs sociaux,

pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en boisements, haies, parcs et jardins protégés, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements de liaison douce, créations d'accès et passages de réseaux ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines ;
- les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 25 m².

dans le reste de la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1, ainsi que sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales correspondant à l'un des deux cas suivants :
 - L'extension d'une activité commerciale existante ;
 - La création d'une nouvelle activité commerciale, dont la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- 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.

En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

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, en ayant une largeur d'emprise minimale de 3 mètres.

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.

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques concernant la limitation des accès au niveau des secteurs UBc et UBd, et au niveau du Chemin du Bois à Haute Perche, doivent être respectées.

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 portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

En outre dans le secteur UBc, une voirie doit être créée entre le chemin de la Mécrenière et la RD748 afin de permettre la desserte des constructions. La gestion du carrefour entre la voie de desserte à créer et la RD748 se fera avec une interdiction de tourne à gauche en sortie du quartier.

En outre dans le secteur UBd :

- une voirie doit être créée entre la rue du Clos des Cartes et la route du Plessis à hauteur du carrefour avec le chemin rural de la Justicion ;
- une liaison douce doit être aménagée entre l'intérieur du quartier et le chemin de la Justicion ;
- une liaison douce doit être aménagée entre l'intérieur du quartier et le chemin du Pontu.

ARTICLE UB 4 DESSERTE 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 le secteur UBa et le sous-secteur UBah, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de 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 résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division d'une unité foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif 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 équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus 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.

En outre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, le réemploi de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour des usages extrêmement limités (lavage des sols et évacuations des excréta).

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.

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

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

4 - Déchets :

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

Pour les logements groupés, un point de collecte mutualisé devra être aménagé en limite de l'espace public.

En outre pour les logements, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des contenants adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, cet article n'est pas réglementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dans le secteur UBc

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement du chemin de la Mécrenière et en respectant un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de la RD748.

Par rapport aux voies de desserte interne et placettes créées, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des éléments bâtis (façade ou pignon de la construction principale, annexes) devront être implantés à l'alignement pour structurer les espaces publics.

2. Dans le secteur UBd

Expression de la règle :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de l'alignement du chemin du Pontu.

Par rapport au chemin du Plessis, au chemin de La Justicion, et aux voies de desserte interne et placettes créées, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des éléments bâtis (façade ou pignon de la construction principale, annexes) devront être implantés à l'alignement pour structurer les espaces publics.

3. Dans le reste de la zone UB

3.1 Par rapport à la future RD748 (à l'est de l'A87) et ses bretelles d'entrée/sortie

Expression de la règle :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres de l'alignement de la future RD748 et de l'alignement de ses bretelles d'entrée/sortie ; les autres constructions devant respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de cette voie.

Exceptions :

Une implantation dans la marge de recul est autorisée dans le cas de la réalisation d'une annexe.

3.2 Par rapport à l'actuelle RD748 à l'est de l'A87

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement.

Exceptions :

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

3.3 Par rapport à l'actuelle RD748 à l'ouest de l'A87

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement.

Exceptions :

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

3.4 Par rapport à la RD127

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD127, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document graphique.

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, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

3.5 Par rapport aux voies situées en limite d'un secteur Apv

Expression de la règle :

Les constructions nouvelles à usage d'habitations et les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement opposé de la voie existante, à élargir ou à créer.

Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

3.6 Par rapport aux autres voies

Expression de la règle :

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

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, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dans les secteurs UBc et UBd

Expression de la règle :

Les constructions de logements individuels doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

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

Exception :

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 en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite.

Les piscines (bassin et aménagements périphériques), les abris de jardin et les annexes n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol, peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

2. Dans le reste de la zone UB

Expression de la règle :

Les constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec un secteur Apv, un recul minimal de 20 mètres doit obligatoirement être respecté par rapport à cette limite pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes à l'habitation n'excédant pas 30m² (garage, abri de jardin, préau...) à condition qu'elles ne soient pas utilisées pour de l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions d'habitations existantes ne respectant pas la règle. Dans ce cas l'extension peut s'effectuer parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de la construction existante.

Cependant, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone UY, un recul minimal de 10 mètres doit obligatoirement être respecté par rapport à cette limite pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions d'habitations existantes ne respectant pas la règle. Dans ce cas l'extension peut s'effectuer parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de la construction existante.

Exception :

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.

pourra s'implanter en retrait de ladite limite.

Les piscines (bassin et aménagements périphériques), les abris de jardin et les annexes n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol, peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

Dans le secteur UBh et le sous-secteur UBah, les constructions sont limitées à 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBd, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

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

ARTICLE UB 11 **ASPECT EXTERIEUR**

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.

Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que 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. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

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

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

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

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- pour les bâtiments à usage d'activités, à condition que leur teinte respecte le nuancier de Maine-et-Loire ;
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

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

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

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les murs en schiste existants, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie ne pourront être autorisés que

s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un écroulement dudit mur.

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.80 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.80 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 afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- logement individuel : 2 places de stationnement par logement ;
- logement dans un immeuble collectif : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, sans être inférieur à 1 place par logement ; plus une place par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans les secteurs UBc et UBd, il doit être prévu sur les espaces publics 0.5 place de stationnement par logement créé.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone UB :

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.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

En outre les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, « plantations à réaliser », doivent être respectées. Afin de permettre l'intégration des futures constructions dans le paysage de la vallée de l'Aubance, cette plantation prendra la forme d'une haie bocagère.

En outre dans le secteur UBc, une bande plantée d'une emprise minimale de 10 mètres doit être aménagée en façade sur la RD748, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle sera

plantée d'essences identitaires du bocage ligérien (ex. : frênes, chênes ...), afin de créer un tampon visuel et conserver l'ambiance végétale de cette portion de la RD748.

En outre dans le secteur UBd, une haie bocagère doit être plantée, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, en limite avec le chemin de la Justicion ; elle pourra cependant être interrompue par quelques accroches bâties à l'alignement.

Au sud du site, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un espace paysager sera aménagé afin de répondre à différentes fonctions : gestion des eaux pluviales, espace de jeux et de détente, espace tampon vis-à-vis des constructions existantes en contrebas.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, haies, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, haies, 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, création d'un accès, passage de réseaux, extension de construction, création d'une piscine, création d'une annexe d'une emprise au sol n'excédant pas 25 m²) 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 arborée du secteur.

L'arbre isolé (chêne) identifié comme constituant un élément de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, route du Plessis doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son 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 UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UE

Zone à vocation d'accueil d'équipements.

Identification :

La zone UE correspond :

- au pôle d'équipements sportifs et de loisirs situé au nord de l'Aubance,
- au pôle d'équipements scolaires, sportifs, socio-culturels situé à l'ouest du centre-bourg.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et 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.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs sans distinction de vocation.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements au sein de l'agglomération, afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

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

I. Rappels :

1. 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.
2. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans le champ de visibilité d'un monument historique.

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 l'ensemble de la zone UE que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bureaux, bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, logement de fonction, etc.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- 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.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

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.

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 UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

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) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus 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.

En outre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, le réemploi de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour des usages extrêmement limités (lavage des sols et évacuations des excréments).

3 - Réseaux divers :

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

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

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 des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif

d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UE 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 avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de 2 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

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. Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

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

Les façades doivent être traitées soit en pierre, en matériaux enduits, ou en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse).

5. Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublée éventuellement d'une haie composée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.
La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.
- soit d'un mur en pierre locale ou d'un mur recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UE 12 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.

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

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 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 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UY

Zone à vocation d'accueil d'activités.

Identification :

La zone UY correspond aux sites d'activités présents sur la commune :

- zone d'activités de Treillebois I, qui a la particularité d'accueillir quelques habitations ;
- zone d'activités de Haute-Perche.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et 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.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est par ailleurs tout ou partie incluse dans des bandes affectées par le bruit issu de la RD748 et de l'A87, au sein desquelles les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Annexes du dossier de PLU).

Cette zone n'est pas concernée par la présence des zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

Destination :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent principalement à permettre la gestion de l'existant, dans la mesure où sur ces sites il n'y a presque plus à proprement parler de potentiel pour de nouvelles implantations (sauf sur le secteur de Haute-Perche), et aussi à prendre en considération qu'il s'agit pour Treillebois I d'un site d'activité mité par la présence de quelques habitations.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités en permettant leur intégration dans l'environnement, à travers notamment la préservation de la végétation existante.

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 UY2.

ARTICLE UY 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 (végétation) 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 :

- ***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 identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en boisements, haies, parcs et jardins protégés, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements de liaison douce, création d'accès et passages de réseaux.

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

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (unité de conditionnement, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Le local de gardiennage, sous réserve d'avoir une surface de plancher n'excédant pas 50 m².
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% d'emprise au sol du bâtiment existant et la réalisation d'annexes, accolées ou non.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

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 directs sur la RD748 est strictement interdite.

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 5 mètres de chaussée.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone UY, 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) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division d'une unité foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus 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.

En outre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, le réemploi de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour des usages extrêmement limités (lavage des sols et évacuations des excréta).

3 - Réseaux divers :

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

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'alignement de la RD748,
- 5 mètres de l'alignement de la RD751,
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement.

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 des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une zone UB, un recul minimal de 10 mètres doit obligatoirement être respecté par rapport à cette limite pour les constructions et installations.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle ; dans ce cas l'extension peut s'effectuer parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de la construction existante ;
- aux extensions d'habitation existante implantée dans la zone et aux annexes liées à ces habitations.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

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

Exception :

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

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UY 11 **ASPECT EXTERIEUR**

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. Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

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

Les façades doivent être traitées soit en pierre, en matériaux enduits, ou en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse).

5. Clôtures.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.80 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.80 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.

Pour toutes les autres constructions :

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublée d'une haie composée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) lorsqu'il s'agit d'une clôture sur voie et qu'il n'existe pas de traitement paysager sur l'espace public.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- **Pour l'hôtellerie :** une place de stationnement par chambre ;
- **Pour les restaurants :** une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les établissements industriels et artisanaux :** une place par 60 m² de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les zones de stockage et de dépôts à l'air libre doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations

d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, haies, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7- du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, haies, 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, création d'accès et passage de réseaux) 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY 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.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 46

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 57

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone IAU

Zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone IAU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme.

Elle comprend :

- *un secteur IAUb pour le site du Grand Clos* au sud du centre-bourg à vocation dominante d'habitat, intégrant dans sa partie nord la création d'une centralité avec implantations de commerces, services et équipements de proximité ;
- *un secteur IAUy correspondant au développement du Parc d'Activités de Treillebois II* afin de répondre aux besoins d'accompagnement de la croissance démographique de la polarité du SCOT par une offre foncière destinée à l'accueil d'entreprises.

Le site du Grand Clos comporte des enjeux en matière d'intégration dans le paysage (naturel et bâti), de fonctionnement urbain, de mixité fonctionnelle et sociale, de gestion de l'interface avec l'espace viticole, de préservation d'éléments identitaires (cèdre, mare, murs en schiste).

Le site de Treillebois II comporte des enjeux en matière d'intégration dans le paysage (co-visibilité avec le coteau de Montgilet), de fonctionnement urbain avec la ZA de Treillebois I, et de prise en compte du ruisseau de Montgilet situé au nord.

Cette zone est desservie à proximité par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et 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.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre

Les deux sites composant la zone IAU ont fait l'objet, dans le cadre d'études pré-opérationnelles en cours, d'investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009. *Ces investigations n'ont pas révélé la présence de zones humides, seule une mare a été inventoriée sur la partie nord du site du Grand Clos.*

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de ces deux sites.

Objectif des dispositions réglementaires :

L'urbanisation de chacun de ces 2 sites doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, d'un seul tenant, veillant à l'intégration des constructions dans le paysage et à la trame bâtie existante, à un fonctionnement urbain cohérent avec l'urbanisation existante et à la préservation des éléments identitaires pour le Grand Clos et à la gestion des accès sur la RD127.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La mare identifiée sur la partie nord du site du Grand Clos fait l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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 1AU2.

En outre, la mare protégées identifiée au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ne peut être comblée.

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 (végétation) 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 les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans le champ de visibilité d'un monument historique.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AU :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises sous réserve dans le secteur 1AUb :**
 - 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 au droit de la zone, la viabilisation interne incombant à l'aménageur,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'un seul tenant dotée d'un programme mixte avec commerces/services et un minimum de 140 logements,
 - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 20% de logements locatifs sociaux,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations, leurs extensions et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de services.
- 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 à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

• **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AUy :**

- 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 au droit de la zone, la viabilisation interne incombant à l'aménageur,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'un seul tenant,

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (unité de conditionnement, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Le local de gardiennage, sous réserve d'avoir une surface de plancher n'excédant pas 50 m².
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient 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 1AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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.

En outre dans le secteur 1AUB, la création d'accès automobiles directs sur la rue R. Thureau et sur la rue du Grand Clos est interdite.

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.

En outre dans le secteur IA Uy :

Les principes de desserte figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de structuration du réseau viaire et en matière de liaison douce à créer doivent être respectés.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

En outre, dans le secteur IA Ub, les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de structuration du réseau viaire principal (voie de desserte principale est/ouest entre la rue R. Thareau et la rue du Grand Clos, à partir de laquelle doivent être créées 2 autres voies principales ; en liaison avec la rue A. Brousse d'une part et en liaison avec le chemin Noir d'autre part) et de liaisons douces à créer (liaison entre le secteur d'intensité urbaine et la rue Saint-Pierre, liaison entre la rue du Grand Clos et la rue R. Thareau, cheminement à travers la coulée verte axée sur l'église) doivent être respectées.

Pour le chemin de ceinture à créer au sud en limite du secteur viticole, il pourra être réalisé soit sur le secteur IA Ub, soit sur le secteur Apv.

ARTICLE 1AU 4

DESSERTE 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 le requiert.

En outre dans le secteur IA Uy, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public 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) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- * que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- * que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus 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.

En outre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, le réemploi de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour des usages extrêmement limités (lavage des sols et évacuations des excréta).

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.
Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

4 - Déchets :

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

Pour les logements groupés, un point de collecte mutualisé devra être aménagé en limite de l'espace public.

En outre pour les logements, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des contenants adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente.

ARTICLE 1AU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, afin de structurer les espaces publics (notamment la coulée verte, la rue R. Thareau et la rue du Grand Clos) et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du quartier du Grand Clos devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique ou la prise en compte d'une optimisation des apports solaires.

Les constructions qui ne seront pas implantées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport au dit alignement.

En outre, **au niveau de la limite avec le secteur Apv au sud**, les constructions principales et les piscines doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement opposé du chemin créé.

Dans le secteur IAUy, les constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres de l'alignement de la future RD748,
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement.

Exceptions :

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

ARTICLE 1AU 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, les constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur IAUy, les constructions doivent être implantées :

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

Exception :

Dans le secteur IAUb, en cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

Cette règle ne s'applique pas non plus dans le cas de la construction d'un équipement public.

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

ARTICLE 1AU 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

Dans le secteur IAUy, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables au secteur IAUb :

1.1 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.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Pour les équipements publics, ainsi que 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.

1.2 Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

1.3 Façades

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

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

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

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- pour les bâtiments à usage d'activités, à condition que leur teinte respecte le nuancier de Maine-et-Loire ;
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

1.4 Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

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

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

1.5 Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

1.6 Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.80 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.80 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 afin de conférer une identité à l'opération.

2. Dispositions applicables au secteur 1AUy :

2.1 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.

2.2 Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

2.3 Façades

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

Les façades doivent être traitées soit en pierre, en matériaux enduits, ou en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

2.4 Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse).

2.5 Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT

Dans le secteur 1AUb :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - logement individuel : 2 places de stationnement par logement ;
 - logement dans un immeuble collectif : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, sans être inférieur à 1 place par logement ; plus une place par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au ratio suivant, 0.5 place de stationnement par logement créé, doit être intégré dans les espaces « publics ».

Dans le secteur IAUy :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les établissements commerciaux**, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - Si cette surface est inférieure à 200 m² : 1 place par fraction de 60 m² ;
 - Si cette surface est supérieure à 200 m² : 4 places +1 place supplémentaire par fraction de 20 m² excédant 200 m².
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- **Pour l'hôtellerie** : une place de stationnement par chambre ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les établissements industriels et artisanaux** : une place par 60 m² de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

ARTICLE 1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les zones de stockage et de dépôts à l'air libre doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

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.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

En outre dans le secteur IAUb :

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Une coulée verte d'orientation sud-est / nord-ouest doit être aménagée afin de mettre en valeur la vue sur l'église, en s'élargissant progressivement en se rapprochant du secteur d'intensité urbaine ;
- Une haie associant des arbustes et des arbres de haut jet doit être plantée en frange sud du site, en appui sur le chemin de ceinture à aménager, afin de gérer la transition avec l'espace viticole.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

L'arbre isolé (cèdre) identifié comme constituant un élément de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein du secteur IAUb doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère.

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**

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 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone 2AU

Zone destinée à une urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution 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.

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat, correspondant au site des Laniers (2AUb) qui doit permettre de répondre aux besoins de développement démographique de la commune après la réalisation de l'opération du Grand Clos.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU intégrant la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et le passage en assainissement collectif, cette zone ne relevant pas dans l'immédiat de l'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette zone intègre des éléments de végétation intéressants (haies), participant de la qualification de cette frange sud-ouest du bourg.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et 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.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone n'est pas concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

Destination :

Cette zone constitue un espace de réserve pour le développement de l'habitat sur la commune de SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone, et de protéger les éléments de végétation intéressants au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 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 (végétation) 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 :

- **pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en boisements, haies, parcs et jardins protégés, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes:**
 - Les aménagements de liaison douce, aménagements de voie et passage de réseaux.
- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans le reste de la zone 2AU :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient 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 2AU 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne devra pas générer de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE 2AU 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 avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

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

ARTICLE 2AU 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 **STATIONNEMENT**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Eléments de paysage à protéger :

Les boisements, haies, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, haies, 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, aménagement d'une voie, passage de réseaux) 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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

**ARTICLE 2AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 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.

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 62

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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 Ap est créé pour identifier les terroirs viticoles à protéger en raison de leur qualité agronomique (Coteaux de l'Aubance et Anjou Villages Brissac) et auxquels sont associés des espaces à forte sensibilité paysagère (plateau de Princé et coteaux dominant l'Aubance).

Un sous-secteur Apv est créé pour identifier strictement les terroirs viticoles à protéger en raison de leur qualité agronomique (Coteaux de l'Aubance et Anjou Villages Brissac) et permettre de gérer les espaces tampons au niveau des zones d'habitat existantes ou futures qui en sont limitrophes.

Un sous-secteur Aph est créé pour identifier les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole et leur permettre une évolution limitée.

Un secteur Am est créé pour les ensembles bâtis mêlant sites ou siège d'exploitation agricole et habitations de tiers à l'activité agricole (Gaubourg et la Cour des Broses).

Cette zone intègre des éléments de végétation intéressants (bois, haies), participant de la qualification du paysage et jouant aussi un rôle pour la faune.

Cette zone recèle également quelques propriétés bâties de caractère, qui participent de l'identité patrimoniale de la commune.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation de l'Aubance au niveau de Gaubourg (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et 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

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est par ailleurs tout ou partie incluse dans des bandes affectées par le bruit issu de l'A87, au sein desquelles les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Annexes du dossier de PLU).

Cette zone est concernée par la présence des zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

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 et à celles nécessaires à l'exploitation agricole, dont les logements des exploitants agricoles sous conditions.

L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise *au sein du sous-secteur Aph, ainsi qu'au sein du secteur Am*, elle est très encadrée afin de rester limitée ; le retour à un usage agricole de ces ensembles bâtis étant également permis sous certaines conditions.

Au sein du secteur Ap et du sous-secteur Apv (à l'exception du sous-secteur Aph), les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.

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,
- permettre la réhabilitation du bâti rural traditionnel, présentant un intérêt patrimonial, et sa protection.

Les éléments de végétation intéressants sont protégés au titre des espaces boisés classés ou au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont liés à un ensemble bâti, et les ensembles bâtis de caractère font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 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 toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, notamment les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 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 (végétation ou 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 les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans le champ de visibilité d'un monument historique.

II. Expression de la règle :

Sous réserve dans l'ensemble de la zone A :

- 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 la capacité des équipements publics existants ou prévus,

pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en boisements, haies, parcs et jardins protégés, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements de liaison douce, créations d'accès et passages de réseaux ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines ;
- les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 25 m².

ne sont admises dans le secteur Ap et le sous-secteur Apv que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) 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 le secteur ou à l'activité agricole.
- 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 le secteur ou nécessaire à l'activité agricole, 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.

ne sont admises dans le sous-secteur Aph que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation

- d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- L'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - o qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - L'extension mesurée d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) 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 à 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
 - Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même sous-secteur.
 - 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 le sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même sous-secteur, 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.
 - 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.

ne sont admis, dans le secteur Am et dans le reste de la zone A, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation 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 une distance maximale de 150 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 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.

- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, salle de dégustation), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m².

sont en outre admis, dans le secteur Am les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :

- L'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - o qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- * La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) 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 à 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - * les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- * Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

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 sur la RD748 est interdite.

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 A 4 DESSERTE 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, à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier.

Dans ce cas, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple dis-connexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Sauf disposition contraire figurant au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le Zonage d'Assainissement inclut la parcelle ou l'unité foncière concernée en zone relevant de l'assainissement collectif, la construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

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

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, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus 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.

En outre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, le réemploi de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour des usages extrêmement limités (lavage des sols et évacuations des excréta).

Eaux de piscine :

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

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.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

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

1. Par rapport à l'autoroute A87 :

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A87.

Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Par rapport aux routes départementales :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

3. Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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 5 mètres par rapport à la limite dans le cas d'un bâtiment agricole ; ce retrait étant porté à 2 mètres dans les autres cas.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment agricole existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant qui n'est pas à usage agricole parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

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

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

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

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres lorsqu'au moins un des 2 bâtiments est à usage agricole.

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble du secteur Am et du sous-secteur Aph, l'emprise au sol d'un abri pour animaux réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peut excéder 50 m².

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

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 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égoût de toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que 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. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

3.1 Aspect

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

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

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

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- * pour les constructions à usage agricole, ils devront être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance ;
Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les teintes précitées, l'extension pourra être réalisée en reprenant la teinte du bâtiment existant ;
- * pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois de teinte foncée sobre non vernis ou doivent conserver leur teinte naturelle.

3.2 Ouvertures et menuiseries

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

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;

- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * 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.

4. Toitures

Pour les constructions à usage agricole et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc., sous réserve que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise).

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

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.80 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.80 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 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE A 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

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 plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

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, haies, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces 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, création d'un accès, passage de réseaux, extension de construction, création d'une piscine, création d'une annexe d'une emprise au sol n'excédant pas 25 m²) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

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

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**

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 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 74

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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 « stricte » comprend :

- *la partie de la commune inscrite dans le Val de la Loire* (intérêt paysager, intérêt écologique, zones humides, risque d'inondation ...), soit la partie du territoire communale située à l'extrémité nord du territoire communal ;
- *les abords de l'A87 côté Mûrs-Erigné* (secteur de La Saulaie) *et au niveau de l'échangeur de Haute-Perche* ;
- *la vallée de l'Aubance et ses coteaux* (intérêt paysager, intérêt écologique, zones humides, risque d'inondation ...);
- *des ouvrages de gestion des eaux pluviales existants ou futurs au sud du bourg* ;
- *les franges est et ouest du bourg*, correspondant aujourd'hui à des espaces agricoles sans aucun bâtiment qui participent de la perception qualitative du bourg de St-Melaine en arrivant de Soulaines ou de Brissac.

Un secteur Nh est créé pour identifier les ensembles bâtis existants et leur permettre une évolution limitée.

Un secteur Nj est créé pour identifier les fonds de jardins situés en zone inondable au niveau des Refoux, de L'Appartenance et de Toucheronde, afin de reconnaître la présence d'annexes aux habitations.

Un secteur Nl est créé pour identifier le secteur du Pont aux Moines aux abords de l'Aubance, afin d'y permettre l'aménagement d'un espace public participant à la mise en valeur de l'Aubance à l'entrée du centre-bourg.

Un secteur Ny est créé pour identifier les espaces correspondant à des constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).

Cette zone intègre des éléments de végétation intéressants (bois, haies), participant de la qualification du paysage et jouant aussi un rôle pour la faune.

Cette zone recèle également quelques propriétés bâties de caractère, ainsi que des murs de clôture en schiste au niveau du chemin des Jardins, qui participent de l'identité patrimoniale de la commune.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation de l'Aubance (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique), *mais aussi par le risque d'inondation de la Loire à l'extrémité nord du territoire communal* (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et 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

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est par ailleurs tout ou partie incluse dans des bandes affectées par le bruit issu de la RD748 et de l'A87, au sein desquelles les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Annexes du dossier de PLU).

Cette zone est concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

En outre, cette zone est concernée par la présence d'une zone humide délimitée dans le cadre des études de faisabilité de la création de la voie nouvelle au nord du bourg dans le secteur des Grands Jardins.

Destination :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article N2).

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 et installations, et la réhabilitation du bâti rural traditionnel, présentant un intérêt patrimonial, ainsi que sa protection

Les éléments de végétation intéressants sont protégés au titre des espaces boisés classés ou au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour le bois destiné à devenir un parc public au niveau du coteau de La Cartonnière afin d'y permettre le passage d'une liaison douce, et pour le chêne localisé au niveau du futur espace de gestion des eaux pluviales au sud du Grand Clos.

La zone humide identifiée dans le secteur des Grands Jardins est protégée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis de caractère, ainsi que les murs en schiste à préserver au niveau du chemin des Jardins, font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE N 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 toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2, notamment les affouillements et exhaussements dans les zones humides issues de la prélocalisation de la DREAL figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Pour la zone humide protégée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des travaux et aménagements liés à la conservation, la restauration et la mise en valeur de la zone humide et à la réalisation d'une liaison douce.

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

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone N*** :
 - 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 a capacité des équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains situés en zone inondable***, 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 identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en boisements, haies, parcs et jardins protégés, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements de liaison douce, les aires de pique-nique et de jeux, et les passages de réseaux.

ne sont admises dans le secteur Nh que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- L'extension mesurée en construction neuve d'un bâtiment existant à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction 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 à 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination, à usage d'habitation (création de logement, gîte, chambres d'hôtes ou extension d'un logement existant) ou d'activités touristiques, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone,
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 100 m² (sauf dans le cas d'une extension d'un logement existant),

- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même secteur.
- 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 le secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même secteur, 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.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

ne sont admises dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, cellier ...) et de piscines liées à une habitation existante dans la zone UB contiguë, sous réserve que la superficie projetée soit inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et à 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- 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.

ne sont admises dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, théâtre de verdure...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parking, etc.).
- 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.

ne sont admises dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- Les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...)
- 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.

ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ouvrage de gestion des eaux pluviales, ouvrage hydraulique...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides issues de la prélocalisation de la DREAL figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides issues de la prélocalisation de la DREAL 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.

En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE N 4 DESSERTE 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.

Dans le cas d'une desserte alternée des constructions par des puits privés, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple dis-connexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Sauf disposition contraire figurant au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le Zonage d'Assainissement inclut la parcelle ou l'unité foncière concernée en zone relevant de l'assainissement collectif, la construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

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

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, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus 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.

En outre, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, le réemploi de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour des usages extrêmement limités (lavage des sols et évacuations des excréta).

Eaux de piscine :

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

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.

ARTICLE N 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

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

1. Par rapport à l'autoroute A87 :

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A87.

Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Par rapport à la RD748 :

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres de l'alignement de la RD748.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif

d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

3. Par rapport aux autres routes départementales :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4. Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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 :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol d'un abri pour animaux réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peut excéder 50 m².

Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le val du Louet, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

Il est rappelé qu'il sera fait application de la réglementation la plus contraignante entre celle du P.L.U. et celle du P.P.R..

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que 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. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Facades

3.1 Aspect

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

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

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

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'elles conservent leur teinte naturelle ou qu'elles soient peintes dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois de teinte foncée sobre non vernis ou doivent conserver leur teinte naturelle.

3.2 Ouvertures et menuiseries

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

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * 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.

4. Toitures

Pour les constructions à usage agricole et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc., sous réserve que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise).

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

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les murs en schiste existants, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un écroulement dudit mur.

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.80 mètre lorsqu'elle est édifée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.80 m ou dans le cas d'une clôture édifée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

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

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

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 plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

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 - Eléments de paysage à protéger :

Les boisements, haies, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces 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, d'une aire de pique-nique ou de jeux, passage de réseaux) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

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

L'arbre isolé (chêne) identifié comme constituant un élément de paysage à protéger au sud du futur quartier du Grand Clos doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère.

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

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.