
Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	9
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	32
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....	48
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	60
Titre 6 : Annexes	67

Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de : **LA RENAUDIÈRE**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

– les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe " servitudes d'utilité publique",

– les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

– les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

– les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

– les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

– les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

– la loi S.R.U modifiée par la loi UH du 2 Juillet 2003

– l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,

– les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,

– les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c - Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L.422.1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme sur tout le territoire de la commune en application du 7° de l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme afin de préserver le patrimoine bâti local.
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation. (voir également article 8).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants, et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zones U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zones AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zones A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"

Correspondant à des 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

A. Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le niveau du sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe avant travaux entrepris pour la réalisation du projet) et le niveau du point le plus haut de la construction.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

B. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

C. Dépendance :

Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

D. Annexe :

Construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

ARTICLE 6 - DENSITE

A. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

B. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 BÂTIMENTS SINISTRÉS (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

** Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

- b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- c)- les garages collectifs de caravanes,

d) - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

e) - Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993). Sont concernées :

- les coupes et abattage de haies et d'arbres isolés
- les interventions sur petit patrimoine (croix, four, puits...)

ARTICLE 9 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine (article L.531-14 du code du Patrimoine)

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...] ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets ou le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire la commune le quel prévient la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service régional de l'Archéologie
1 rue Stanislas BAUDRY
44 035 NANTES cedex 01

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".

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

Voir annexe 2 page 69

Article L . 112.7 du code la construction et de l'habitation

Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeubles est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

ARTICLE 11 - ESPACES BOISES CLASSES

- ↳ Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- ↳ Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

**Titre 2 : Dispositions applicables
à la zone urbaine**

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Le secteur **Ua** est un secteur urbain à caractère dense du bourg ancien destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- Les éoliennes

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les nuisances que peut présenter leur exploitation.
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les dépendances non liées à une habitation existante dans la limite de 50 m² de surface hors œuvre brute (SHOB)
- Les nouvelles constructions destinées aux activités artisanales à condition que leur surface totale ne dépasse pas 150m².
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - a) qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple droguerie, boulangerie, laverie poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station service, chaufferie...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances ou dangers éventuels.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimum des accès est de 4.00m.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Leur largeur sera au minimum de 5.00m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les liaisons piétonnes créées auront une largeur minimale de 2.00m.

ARTICLE Ua 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En UA, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

. si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.

. si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

. si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation

Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20.00 m à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

On privilégiera l'édification des constructions avec implantation sur au moins une limite séparative afin de maintenir une continuité visuelle de la rue.

7.2 – Implantation par rapport aux autres limites et au delà de la bande des 20 m définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m au faîtage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas limité.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2.- La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 6.00.m à l'égout du toit. Toutefois un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.00m à l'égout du toit.

10.3.- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante

soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

11.1.1 - Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

11.1.2 - Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise » ou château.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme du nuancier CAUE Maine et Loire à disposition en mairie, les couleurs vives et incongrues étant prohibées,

11.1.3 - Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

11.1.4 - Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

11.1.5 - Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation, elle aura une hauteur maximale de 2.00m.

11.1.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

11.2 - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

11.2.1 - Volumes :

Les volumes seront simples. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage (en zone Ua);

11.2.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde à un ou deux versants, avec une pente maximum de 35%. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

D'autres techniques seront admises pour les équipements à usage collectif.

Les couvertures des annexes devront avoir une pente maximale de 35% et être réalisées en matériaux de couleur identique à celle de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et aux piscines couvertes. Elles devront disposer d'une toiture translucide ou de même couleur que le bâtiment

principal et compléter harmonieusement l'architecture de la construction principale de la parcelle.

11.2.3 - Façades :

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme du nuancier CAUE Maine et Loire à disposition en mairie, les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure ou celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

11.2.4 - Ouvertures :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

11.2.5 - Clôtures :

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur comprise entre 0.60 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers)..
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur comprise entre 0.60 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers).
- soit d'une murette enduite de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, de grillage ou d'éléments en bois, PVC etc.... le tout n'excédant pas 2 m ;
- Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus.
- L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton les piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués ou en béton est interdite.

11.2.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau de rez-de-chaussée devra être situé entre 30 et 50 cm au dessus du niveau de la rue le plus haut.

11.2.7 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création et techniques (capteurs solaires...) contemporaines et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE Ua 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

12.2 - Pour les logements, il est exigé un minimum de :

- 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux :1 place par logement) pour les constructions neuves et les changements d'affectation
- 1 place par logement pour les créations de logements réalisées dans le cadre de divisions de logements existants

12.3 – Pour les activités, il est exigé un minimum de :

- dans les hôtel : 1 place par chambre
- dans les restaurants : 2 places pour 10m² de salle

- pour les autres activités, le nombre de places créées devra répondre aux besoins spécifiques à chaque type d'activité (stationnement du personnel, des véhicules de société...)

12.4 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421.3 et R.332.17 à 24 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; Il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le **secteur Ub** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles d'élevage
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- Les éoliennes

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les nuisances que peut présenter leur exploitation.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat.

- Les nouvelles constructions destinées aux activités artisanales à condition que leur surface totale ne dépasse pas 150m².
- Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les dépendances dans la limite de 50 m² de surface hors œuvre brute (SHOB)
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple droguerie, boulangerie, laverie poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station service, chaufferie...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances ou dangers éventuels.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimum des accès est de 4.00m.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Leur largeur sera au minimum de 5.00 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Les liaisons piétonnes créées auront une largeur minimale de 2.00m.

ARTICLE Ub 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En Ub, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. La taille de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3.00 m par rapport à l'alignement et un recul de 5.00m minimum au droit de l'entrée du garage.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- . si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- . si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20.00 m à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

7.2 – Implantation par rapport aux autres limites et au delà de la bande des 20 m définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m au faitage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2.- La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit
La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.00m à l'égout du toit.

10.3.- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- Constructions neuves et modifications des constructions récentes (type pavillonnaire),

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

11.1.1 - Volumes :

Les volumes seront simples.

11.1.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde à un ou deux versants, avec une pente maximum de 35%.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

D'autres techniques seront admises pour les équipements à usage collectif.

Les couvertures des annexes devront avoir une pente maximale de 35% et être réalisées en matériaux de couleur identique à celle de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et aux piscines couvertes.

Elles devront disposer d'une toiture translucide ou de même couleur que le bâtiment principal et compléter harmonieusement l'architecture de la construction principale de la parcelle.

11.1.3 - Façades :

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme du nuancier CAUE Maine et Loire à disposition en mairie, les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

11.1.4 - Ouvertures :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

11.1.5 - Clôtures :

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un muret enduit de 1.00 m maximum surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC etc le tout n'excédant pas 2 m.
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2.00m.
- soit d'une simple bordure

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

11.1.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau de rez-de-chaussée devra être situé entre 30 et 50 cm au dessus du niveau de la rue le plus haut.

11.1.7 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création et techniques (capteurs solaires...) contemporaines et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE Ub 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

12.2 - Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux :1 place par logement) réalisées sur la parcelle.

En cas d'opération de plus de 5 logements il est d'autre part demandé la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

12.3 – Pour les activités, il est exigé un minimum de :

- dans les hôtel : 1 place par chambre
- dans les restaurants : 2 places pour 10m² de salle
- pour les autres activités, le nombre de places créées devra répondre aux besoins spécifiques à chaque type d'activité (stationnement du personnel, des véhicules de société...)

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : 0.30 sauf pour les locatifs sociaux pour lesquels il est fixé à 0.50.

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uy

Le secteur Uy couvre des espaces déjà partiellement ou totalement urbanisés à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et de services.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les opérations et constructions à usage d'habitation

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimum des accès est de 4.00m.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Leur largeur sera au minimum de 4.00 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uy 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En Uy, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- . si elles sont réalisées en extension de bâtiments existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 5 m du domaine public.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu de chaque côté)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites e respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

7.2 – Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 3 m.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est exigé une distance minimale de 5.00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est limité à 70%.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.1 - Volumes

Les volumes seront simples.

11.2 - Matériaux

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

ARTICLE Uy 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m .

12.2 – Pour les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial il est exigé 1 place par 60m² de SHON

12.3 – Pour les constructions à usage de bureau il est exigé 1 place par 10m² de SHON

12.4 – D'une manière générale, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement.....).

ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

13.3.- Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées ;

13.4 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient maximum d'occupation du sol n'est pas limité.

**Titre 3 : Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme en zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'aménagement ».

L'aménagement de chaque secteur devra respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'aménagement » ;
- Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre de lotissements ou groupes d'habitation définis à l'article 2.
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les éoliennes
- Les dépendances d'une surface supérieure à 50 m².

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

2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs 1AU.
- Les lotissements et groupes d'habitations à condition de respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation définies par les orientations d'aménagement (pièce n° 4)

- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les dépendances à une habitation existante dans la limite de 50 m² de surface hors œuvre brute (SHOB)
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - a) qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple droguerie, boulangerie, laverie poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station service, chaufferie...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances ou dangers éventuels.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimum des accès est de 4.00m.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Leur largeur sera au minimum de 5.00 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Les liaisons piétonnes créées auront une largeur minimale de 2.00m.

3.3 -Les plans d'aménagement cohérents avec les « Orientations d'aménagement » doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3.- Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3.00 m par rapport à l'alignement et un recul de 5.00m minimum au droit de l'entrée du garage.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- . si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- . si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20.00 m à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

7.2 – Implantation par rapport aux autres limites et au delà de la bande des 20 m définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m au faîtage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2.- La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit
La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.00m à l'égout du toit.

10.3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- Constructions neuves et modifications des constructions récentes (type pavillonnaire),

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

11.1.1 - Volumes :

Les volumes seront simples.

11.1.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde à un ou deux versants, avec une pente maximum de 35%.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

D'autres techniques seront admises pour les équipements à usage collectif.

Les couvertures des annexes devront avoir une pente maximale de 35% et être réalisées en matériaux de couleur identique à celle de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et aux piscines couvertes.

Elles devront disposer d'une toiture translucide ou de même couleur que le bâtiment principal et compléter harmonieusement l'architecture de la construction principale de la parcelle.

11.1.3 - Façades :

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme du nuancier CAUE Maine et Loire à disposition en mairie, les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

11.1.4 - Ouvertures :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

11.1.5 - Clôtures :

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un muret enduit de 1.00 m maximum surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC etc le tout n'excédant pas 2 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2.00m.
- soit d'une simple bordure

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

11.1.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau de rez-de-chaussée devra être situé entre 30 et 50 cm au dessus du niveau de la rue le plus haut.

11.1.7 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création et techniques (capteurs solaires...) contemporaines et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

12.2 - Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux :1 place par logement) réalisées sur la parcelle.

En cas d'opération de plus de 5 logements il est d'autre part demandé la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

12.3 – Pour les activités, il est exigé un minimum de :

- dans les hôtel : 1 place par chambre
- dans les restaurants : 2 places pour 10m² de salle

pour les autres activités, le nombre de places créées devra répondre aux besoins spécifiques à chaque type d'activité (stationnement du personnel, des véhicules de société...)

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

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30.sauf pour les locatifs sociaux pour lesquels il est fixé à 0.50.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU est une zone naturelle non équipée définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.- Sont interdits tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 2AU.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

3.2 -Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE 2AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie maximale des terrains.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3.00 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2.- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR AUI

Le secteur **AUI** est destiné à accueillir les activités sportives, culturelles , de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements publics.

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions, les aménagements, les affouillements et exhaussements qui ne sont pas liées au sport, aux loisirs, au tourisme, à la culture ou aux équipements publics.

ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet

ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voiries doivent comporter une largeur de chaussée de 5 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE AUI 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En AUI, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul pré-existant.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est exigé une distance minimale de 3.00 m entre deux bâtiments.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas limité.

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AUI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m .

12.2 –Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités . il sera notamment exigé pour les salles de spectacle et de réunions : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'occupation du sol.

**Titre 4 : Dispositions applicables
à la zone agricole**

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Sont interdites dans la zone A :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises sous condition dans le secteur A

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation (et leurs annexes) pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - à la condition expresse qu'elles soient directement liées et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - 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 sans excéder une distance de 300m.

Les constructions d'habitation, ainsi autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

- Les activités d'hébergement complémentaires à l'exploitation agricole liées au tourisme vert sous réserve qu'elles :
 - Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la SHOB initiale ;
 - Que l'assainissement soit réalisable ;

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité principale, sous réserve d'être implantée à proximité des bâtiments existants.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement (exemple équipements liés aux divers réseaux y compris éoliennes)
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- La réfection, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 50% de la surface initiale et de 75 m² de SHON créée.
- Les dépendances aux constructions existantes de moins de 50 m² et les piscines sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche et qu'elles soient situées à 30 m maximum de l'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur la pièce n°3c du présent règlement pour les transformer en habitat, commerce ou artisanat, sous réserve:
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
 - que leur aspect extérieur soit conservé
 - que l'assainissement soit réalisable
 - que l'opération soit distante de 100m minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature
 - qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée.
- La création de plans d'eau à condition qu'ils soient destinés aux activités agricoles où s'il s'agit de plans d'eau d'agrément qu'ils soient situés sur l'unité foncière d'une habitation existante.
- L'extension des activités existantes à condition que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et ne renforce pas les nuisances vis à vis des riverains.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

3.1.- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

3.4.- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 – Les accès directs à la RN 249 sont interdits

ARTICLE A 4_ – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

4.1.- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé. Dans le cas d'une alimentation alternée, aucun mélange des eaux d'adduction et de forage ne devra être possible. Deux réseaux indépendants devront être mis en place.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

6.1 – Le long de la RN 249 dans les parties du territoire concernées par l'application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain. Les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article A 1 et A2 seront implantées à:

- 75 m au moins de l'axe de la RN249

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- Les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à:
 - 25 m minimum de l'axe de la RN 249
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes Dans ce cas, les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande de 75 m comptés à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.

6.2 – Sur le reste du territoire

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe des Routes Départementales
- 10 m de l'axe des autres voies publiques, existantes en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux bâtiments situés sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2.- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6.00.m à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes aux constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3.00m à l'égout du toit.

10.3 – Les extensions des constructions à usage d'activité autre qu'agricole ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions initiales

10.4 – La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée .

10.5.- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- -Constructions à usage d'habitation - Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante
- soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

11.1.1 - Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les

modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

11.1.2 - Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise » ou château.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme du nuancier CAUE Maine et Loire à disposition en mairie, les couleurs vives et incongrues étant prohibées,

11.1.3 - Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

11.1.4 - Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,
Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

11.1.5 - Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation, elle aura une hauteur maximale de 2.00m.

11.1.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

11.2 Constructions à usage d'habitation - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

11.2.1 - Volumes :

Les volumes seront simples. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage ;

11.2.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde à un ou deux versants, avec une pente maximum de 35°. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

D'autres techniques seront admises pour les équipements à usage collectif.

Les couvertures des annexes devront avoir une pente maximale de 35% et être réalisées en matériaux de couleur identique à celle de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et aux piscines couvertes. Elles devront disposer d'une toiture translucide ou de même couleur que le bâtiment

principal et compléter harmonieusement l'architecture de la construction principale de la parcelle.

11.2.3 - Façades :

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme du nuancier CAUE Maine et Loire à disposition en mairie, les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

11.2.4 - Ouvertures :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

11.2.5 - Clôtures :

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur comprise entre 1.20 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers)..
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur comprise entre 1.20 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers).
- soit d'une murette enduite de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, de grillage ou d'éléments en bois, PVC etc.... le tout n'excédant pas 2 m ;
- Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus.
- L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton les piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués ou en béton est interdite.

11.2.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau de rez-de-chaussée devra être situé entre 30 et 50 cm au dessus du niveau de la rue le plus haut.

11.2.7 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création et techniques (capteurs solaires...) contemporaines et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.4- - Constructions à usage agricole

Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.4.1 – Volumes

Les volumes seront simples.

11.4.2 Matériaux

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est notamment exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

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

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ; Il est d'autre part rappelé que toutes les coupes et abattage sont soumis à déclaration.

13.2.- Les plantations existantes accompagnant tout volume construit ou tous espaces verts et récréatifs doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes , exception faite pour les haies de confères.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**Titre 5 : Dispositions applicables
aux zones naturelles**

CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

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

Cette zone comprend :

- Le secteur **Nl** est une zone naturelle partiellement aménagée destinée à la création de zones de loisirs et de sport devant maintenir un caractère naturel très peu urbanisé. Seules les constructions destinées à l'accueil du public peuvent y être admises. La création de plans d'eau y est admise.
- Le secteur **Nc** couvrant un secteur d'extraction d'argile en cours d'exploitation.
- Le secteur **Nr** couvrant un secteur réservé à la création de restaurant et de salle de réception

La zone inondable établie à partir de l'atlas des zones inondables a été reportée sur le document graphique.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits d'une façon générale en secteur N

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce et de bureau ou à usage agricole , artisanal ou industriel,
- Les lotissements de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- Les établissements industriels et les dépôts.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie) ou ceux liés à la valorisation du patrimoine hydraulique ou paysager, ainsi que ceux nécessaires aux activités agricoles dans le respect des dispositions de la loi sur l'eau.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de mines ou gravières
- À l'intérieur des zones inondables figurant au document graphique sont interdites toutes les nouvelles constructions.

1.2 Sont interdits en secteur Nl :

- Toutes les installations, aménagements, constructions qui ne seraient pas destinés au sport, aux loisirs, au tourisme, à la culture ou aux équipements publics et qui par leur nature ou leur taille remettraient en cause le caractère naturel de la zone.

1.3 Sont interdits en secteur Nc:

Toutes les installations, aménagements, constructions qui ne seraient pas liés à l'exploitation du gisement d'argile, aux activités connexes à cette exploitation ou aux actions de remise en état du site après cessation de celle-ci.

1.4 Sont interdits en secteur Nr:

Toutes les installations, aménagements, constructions qui ne seraient pas liés à la création de restaurant et de salle de réception .

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS**2.1 - Sont admises sous condition en secteur N :**

- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur la pièce n°3c du présent règlement sous réserve:
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
 - que leur aspect extérieur soit conservé
 - que l'assainissement soit réalisable
 - que l'opération soit distante de 100m minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature
 - qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée.

- Les dépendances aux constructions existantes de moins de 50 m² et les piscines sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche et qu'elles soient situées à 30 m maximum de l'habitation.

- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

- Les aménagements d'habitation autorisés, situés dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

- L'extension mesurée des constructions existantes

- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'environnement.

- Les équipements et les installations liées à l'irrigation des terres agricoles

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1.- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1.- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé. Dans le cas d'une alimentation alternée, aucun mélange des eaux d'adduction et de forage ne devra être possible. Deux réseaux indépendants devront être mis en place.

4.2.- Assainissement

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est

admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4.4.- Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

6.1 – Le long de la RN 249 dans les parties du territoire concernées par l'application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain. Les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article A 1 et A2 seront implantées à:

- 75 m au moins de l'axe de la RN249

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes Dans ce cas, les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande de 75

m comptés à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.

6.2 – Sur le reste du territoire

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe des Routes Départementales
- 10 m de l'axe des autres voies publiques, existantes en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- En secteur N :

La hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

10.2 – En secteur Nl :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 3 ;50 m à l'égout du toit.

10.3 – En secteur Nr:

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6.00 m à l'égout du toit

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

13.3 – Une haie de 1.50 m bordera les limites des aires de stationnement.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol sauf en secteur Nr où il est fixé à 0.05%

Titre 6 : Annexes

Annexe 1: Espaces boisés classés

Extrait de l'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.

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.

(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.1) "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 résidentiels 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, (loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.11) "sauf dans les cas suivants :

- " s'il est fait application des dispositions des livres Ier 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".

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

Annexe 2: Legislation relative aux sites archéologiques