

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
COMMUNE DE SAINT AUBIN DE LUGNE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT

Elaboration du P.L.U. prescrite le 19 juin 2009
P.L.U. arrêté le 19 décembre 2012
P.L.U. mis à l'enquête publique le 13 mai 2013
P.L.U. approuvé le 20 septembre 2013

SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II – LES ZONES URBAINES	13
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	15
TITRE III – LES ZONES A URBANISER	25
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	27
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	35
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	41
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	43
TITRE V – LA ZONE NATURELLE	55
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	57

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La section 3 définit les densités.

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

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

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT AUBIN DE LUIGNE.

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

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

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

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

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

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

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

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.1 - Les servitudes d'utilité publique

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

2.2 – Autres législations

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

4 - Lotissements

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

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

5 - Loi sur l'eau

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- zones urbaines « U »,
- zones à urbaniser « AU »,
- zones naturelles et forestières « N »
- zones agricoles « A ».

Pour chacune de ces zones, des secteurs particuliers ont pu être créés.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

GENERALITES

La zone U est une zone mixte correspondant à la zone agglomérée de Saint Aubin de Luigné.

Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat mais elle peut également accueillir l'ensemble des autres fonctions habituelles d'un bourg (commerces et services, équipements publics ou collectifs, activités non nuisantes).

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

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les secteurs de jardins identifiés et repérés sur les documents graphiques par une trame particulière, doivent être conservés au titre de l'article L.123-1-5, 9° du Code de l'Urbanisme.

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine donne un avis simple ou conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Des parties de cette zone sont situées en zone inondable, en vertu de l'Atlas du Layon réalisé en octobre 2006. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. En vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Le risque sismique est à prendre en compte. Les règles de constructions parasismiques nationales s'appliquent depuis le 1^{er} mai 2011. Les constructions concernées doivent s'y soumettre.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque minier**. Dans ces zones, il est nécessaire de réaliser un sondage sur les périmètres concernés ainsi que la possibilité de recourir à l'article R.111-2 CU pour refuser ou accepter sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales, les projets qui seraient de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

L'inventaire des zones humides sur le territoire n'étant pas exhaustif, un dossier « Loi sur l'eau » devra être déposé préalablement à toute opération d'aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone, avec le caractère du paysage urbain environnant, ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits:

- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- l'ouverture d'exploitation de toute carrière,
- les constructions nouvelles à usage agricole à l'exception de celles dépendantes d'installations existant dans la zone,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes,
- les constructions à usage industriel ou artisanal non compatibles avec le caractère urbanisé à vocation principale d'habitat de la zone.

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

Sous réserve que :

- L'implantation ne présente pas de risques pour le voisinage,
- Le fonctionnement n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, soit parce que l'établissement est en lui-même non nuisant, soit parce que les mesures nécessaires sont prises pour l'élimination de ces nuisances,
- Cela n'entraîne, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- Les nécessités de leur fonctionnement, actuelles ou prévisibles, soient compatibles avec les infrastructures (alimentation en eau potable, voirie, assainissement, électricité) et les autres équipements collectifs,
- Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les extensions des bâtiments d'activités existants (*à vocation viticole notamment*),
- Les extensions ou transformations d'établissements ou de dépôts existants, dont la création serait interdite (*à vocation viticole notamment*),
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à une activité viticole existante dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les bâtiments accueillant du public doivent être impérativement desservis par le réseau d'eau potable. La desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. L'usage de ces eaux n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage du sol et l'évacuation des excréta (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Non réglementée.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

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

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

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà cette hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme, aux matériaux couramment utilisés dans le secteur (ardoise), avec une pente de 35° à 50°. Une pente plus faible pourra être autorisée pour les annexes.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

Les matériaux ondulés de toute nature sont interdits, sauf sur les bâtiments agricoles autorisés dans la zone. Dans ce cas, ils devront être de couleur « ardoise » et non brillants.

11.3 Façades

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité d'ensemble du secteur.

La coloration dominante devra respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

11.4 Menuiseries

Il est recommandé de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire.

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.6 Clôtures

Les murs et murets existants, identifiés au titre du petit patrimoine bâti (cf. liste en annexe) doivent être conservés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et restaurés à l'identique (hauteur, couronnement, matériaux, ...), sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) peuvent être autorisés.

Les clôtures et portails doivent être composés avec simplicité et en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ou enduits est interdit (ex : parpaings bruts ou peints).

Les clôtures, les plaques et poteaux en ciment moulé, en tubes métalliques, avec des formes ou des structures compliquées, sont interdits.

En limite de voirie ou d'espace public, les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses, claustras ...) ainsi que les clôtures en PVC de couleur blanc pur, en fausse

Pierre, fausse brique ou faux bois. La vraie brique pourra être utilisée de manière ponctuelle sur les chaînages et les couronnements.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 mètres de haut sur les limites séparatives et 1m50 sur la voie publique (y compris les clôtures végétales : haies, ...).

Les haies implantées devront s'inspirer des haies naturelles du bocage environnant. Le caractère champêtre sera donné en plantant un mélange de nombreuses espèces différentes. La haie composée uniquement de résineux ou autres persistants est interdite.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement;

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

Dans les secteurs de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5,9° du Code de l'urbanisme et identifiés au plan par une trame particulière, seules les annexes d'une surface inférieure à 12m² sont autorisées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

GENERALITES

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

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court terme.

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

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

La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs :

- 1AUh, à vocation d'habitat (raccordé à l'assainissement collectif)
- 1AUya, à vocation d'accueil des activités artisanales et des ateliers communaux (d'assainissement non collectif).

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

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine donne un avis simple ou conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Pour les **zones archéologiques** identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Le risque sismique est à prendre en compte. Les règles de constructions parasismiques nationales s'appliquent depuis le 1^{er} mai 2011. Les constructions concernées doivent s'y soumettre.

L'inventaire des zones humides sur le territoire n'étant pas exhaustif, un dossier « Loi sur l'eau » devra être déposé préalablement à toute opération d'aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone, avec le caractère du paysage urbain environnant, ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits:

- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- l'ouverture d'exploitation de toute carrière,
- les constructions nouvelles à usage agricole à l'exception de celles dépendantes d'installations existant dans la zone,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes,
- les constructions à usage industriel.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour le secteur 1AUh « les Jardins ». La mise en œuvre de son urbanisation devra en respecter les principes.

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

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les bâtiments accueillant du public doivent être impérativement desservis par le réseau d'eau potable. La desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUya

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.
Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. L'usage de ces eaux n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage du sol et l'évacuation des excréta (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Des fourreaux seront installés lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUya

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

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Disposition particulière applicable au secteur 1AUh

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUya

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUh

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme, aux matériaux couramment utilisés dans le secteur (ardoise), avec une pente de 35° à 50°. Une pente plus faible pourra être autorisée pour les annexes.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

Les matériaux ondulés de toute nature sont interdits, sauf sur les bâtiments agricoles autorisés dans la zone. Dans ce cas, ils devront être de couleur « ardoise » et non brillants.

11.3 Façades

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité d'ensemble du secteur.

La coloration dominante devra respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

11.4 Menuiseries

Il est recommandé de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.6 Clôtures

Les clôtures et portails doivent être composés avec simplicité et en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ou enduits est interdit (ex : parpaings bruts ou peints).

Les clôtures, les plaques et poteaux en ciment moulé, en tubes métalliques, avec des formes ou des structures compliquées, sont interdits.

En limite de voirie ou d'espace public, les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses, claustras ...) ainsi que les clôtures en PVC de couleur blanc pur, en fausse pierre, fausse brique ou faux bois. La vraie brique pourra être utilisée de manière ponctuelle sur les chaînages et les couronnements.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 mètres de haut sur les limites séparatives et 1m50 sur la voie publique (y compris les clôtures végétales : haies, ...).

Les haies implantées devront s'inspirer des haies naturelles du bocage environnant. Le caractère champêtre sera donné en plantant un mélange de nombreuses espèces différentes. La haie composée uniquement de résineux ou autres persistants est interdite.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUya

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUya

En contrepartie de l'emprise de la zone 1AUya sur les parcelles 87 et 88 à enjeux écologiques moyens à forts (étude ECE Environnement), le bois supprimé sera soumis à replantation sur les parcelles n°759 et 175, afin d'assurer la continuité écologique.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

GENERALITES

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés ou destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La zone 2AU comprend un sous-secteur :

- 2AUh, à vocation d'habitat

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

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine donne un avis simple ou conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Le risque sismique est à prendre en compte. Les règles de constructions parasismiques nationales s'appliquent depuis le 1^{er} mai 2011. Les constructions concernées doivent s'y soumettre.

L'inventaire des zones humides sur le territoire n'étant pas exhaustif, un dossier « Loi sur l'eau » devra être déposé préalablement à toute opération d'aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les extensions des bâtiments existants dans la mesure où l'extension en neuf n'excède pas 30% de la surface au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Disposition particulière applicable au secteur 2AUh de Rigal/La Saulaie :

- L'aménagement futur du secteur devra assurer le désenclavement des parcelles n°149, 150 et 146, par la création d'un accès (au minimum un accès piéton).
- Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'actualisation du schéma directeur d'assainissement et à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration (soit par la réalisation d'une nouvelle station, soit par une augmentation de la capacité épuratoire sans délocalisation de la station).

SECTION 2– CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre de la limite séparative.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Dans cette zone, s’appliquent les règles définies à la section 3 de la zone N.

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

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

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

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Ap**, secteur de protection stricte des paysages viticoles (non construit et inconstructible y compris pour les installations viticoles),
- **Ah**, secteur de hameaux non constructibles. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.
- **Ahc**, secteur de hameaux constructible au sein de la trame bâtie existante.

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

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine donne un avis simple ou conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Pour les **zones archéologiques** identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Des parties de cette zone sont situées en **zone inondable et soumises aux règles du P.P.R.I (Plan de prévention des risques d'inondations) du Val du Louet, liés aux crues de La Loire**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2002. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. Les règles du PPRI s'imposent aux règles du présent plan local d'urbanisme suivant le principe de la règle la plus contraignante.

Des parties de cette zone sont situées en **zone inondable, en vertu de l'Atlas du Layon réalisé en octobre 2006**. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. En vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Le risque sismique est à prendre en compte. Les règles de constructions parasismiques nationales s'appliquent depuis le 1^{er} mai 2011. Les constructions concernées doivent s'y soumettre.

Le caractère remarquable des sites appelle, au nom de l'intérêt général, le maintien en l'état et la préservation de toutes atteintes graves. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis au contrôle et à l'avis préalable du ministre chargé des sites ou du préfet de département après examen par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). En fonction de la nature des travaux, les demandes d'autorisation spéciale touchant à des sites font l'objet de procédures spécifiques conduites par les inspecteurs des sites de la DREAL.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque minier**. Dans ces zones, il est nécessaire de réaliser un sondage sur les périmètres concernés ainsi que la possibilité de recourir à l'article R.111-2 CU pour refuser ou accepter sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales, les projets qui seraient de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

L'inventaire des zones humides sur le territoire n'étant pas exhaustif, un dossier « Loi sur l'eau » devra être déposé préalablement à toute opération d'aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2 / N2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, tout projet menant à leur disparition est interdit sauf étude pédologique de délimitation et de caractérisation de l'humidité des sols précise et mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE du Bassin Loire Bretagne.

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

Sont autorisées au sein de la zone A strictement (hors sous-secteurs)

. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole et/ou environnemental de la zone

. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

. Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,

. Les constructions directement liées et nécessaires à la transformation ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole, à condition qu'elles constituent l'accessoire de l'activité agricole et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (principal ou secondaire).

. Les constructions destinées aux bureaux dès lors :

- qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
- qu'elles sont implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,

. Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir 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 (dans la limite de 300 mètres) peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.

. La réalisation d'annexes du logement de fonction de l'exploitant dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

. Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :

- que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...),
- que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
- pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
- pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,

. Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Dispositions particulières au secteur Ah:

Sont autorisées:

. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,

. La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été détruites après sinistre,

. L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.

. La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

. Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

. Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, le changement de destination à vocation d'habitat ou de tourisme et loisirs dès lors que :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
- ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
- il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
- que leur emprise au sol soit supérieure ou égale à 100m².
- que le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet.

. Pour les activités viticoles existantes dans le secteur:

- Les extensions des bâtiments d'activités existants (*à vocation viticole notamment*),
- Les extensions ou transformations d'établissements ou de dépôts existants, dont la création serait interdite (*à vocation viticole notamment*),
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à une activité viticole existante dans la zone.

Dispositions particulières au secteur Ahc:

Sont autorisées:

- . L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées pour le secteur Ah
- . Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Dispositions particulières au secteur Ap:

Sont autorisées:

. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bassin d'orage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole et/ou environnemental de la zone.

. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à une exploitation agricole

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, toute construction faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination ou toute construction destinée à recevoir du public.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

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

Les bâtiments accueillant du public doivent être impérativement desservis par le réseau d'eau potable. La desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- . Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- . les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. L'usage de ces eaux n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage du sol et l'évacuation des excréta (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

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

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à vocation agricole autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables au secteur Ah:

L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 50% de la surface au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

Dispositions particulières applicables au secteur Ahc:

L'emprise au sol des constructions nouvelles à vocation d'habitation et leurs annexes est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à vocation agricole autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

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

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

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà cette hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

La hauteur des constructions et installations agricoles n'est pas règlementée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme, aux matériaux couramment utilisés dans le secteur (ardoise), avec une pente de 35° à 50°.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

Les matériaux ondulés de toute nature sont interdits, sauf pour les bâtiments agricoles. Les matériaux réfléchissant de toute nature sont interdits.

11.3 Façades

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité d'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire, à l'exception de la coloration E1 qui est interdite, ainsi que toute la gamme de couleurs plus claires que E1.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.5 Clôtures

Les murs et murets existants, identifiés au titre du petit patrimoine bâti (cf. liste en annexe) doivent être conservés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et restaurés à l'identique (hauteur, couronnement, matériaux, ...), sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) peuvent être autorisés.

Les clôtures et portails doivent être composés avec simplicité et en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ou enduits est interdit (ex : parpaings bruts ou peints).

Les clôtures, les plaques et poteaux en ciment moulé, en tubes métalliques, avec des formes ou des structures compliquées, sont interdits.

En limite de voirie ou d'espace public, les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses, claustras ...) ainsi que les clôtures en PVC de couleur blanc pur, en fausse pierre, fausse brique ou faux bois. La vraie brique pourra être utilisée de manière ponctuelle sur les chaînages et les couronnements.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 mètres de haut sur les limites séparatives et 1m50 sur la voie publique (y compris les clôtures végétales : haies, ...).

Les haies implantées devront s'inspirer des haies naturelles du bocage environnant. Le caractère champêtre sera donné en plantant un mélange de nombreuses espèces

différentes. La haie composée uniquement de résineux ou autres persistants est interdite.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les bâtiments d'exploitation, ainsi que les dépôts liés à l'activité agricole seront intégrés au paysage par la création d'écrans de verdure (haie, bosquets, ...) composés de diverses essences locales.

13.2 Espaces boisés classés et éléments protégés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

La zone N couvre les 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

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Nf**, secteur pour les constructions et installations sanitaires (assainissement collectif,...)
- **Nl**, secteur pour les constructions et installations de sport et loisirs ou liées et nécessaire à l'activité du camping
- **Nc**, secteur d'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol (carrière)
- **Nh**, secteur de hameaux non constructibles. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.
- **Nca**, pour les activités de services, culturelles ou touristiques (salle de réunion, séminaire, restauration, ...).

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

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine donne un avis simple ou conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Pour les **zones archéologiques** identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Des parties de cette zone sont situées en **zone inondable et soumises aux règles du P.P.R.I (Plan de prévention des risques d'inondations) du Val du Louet, liés aux crues de La Loire**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2002. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. Les règles du PPRI s'imposent aux règles du présent plan local d'urbanisme suivant le

principe de la règle la plus contraignante.

Des parties de cette zone sont situées en **zone inondable, en vertu de l'Atlas du Layon réalisé en octobre 2006**. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. En vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Le risque sismique est à prendre en compte. Les règles de constructions parasismiques nationales s'appliquent depuis le 1^{er} mai 2011. Les constructions concernées doivent s'y soumettre.

Le caractère remarquable des sites appelle, au nom de l'intérêt général, le maintien en l'état et la préservation de toutes atteintes graves. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis au contrôle et à l'avis préalable du ministre chargé des sites ou du préfet de département après examen par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). En fonction de la nature des travaux, les demandes d'autorisation spéciale touchant à des sites font l'objet de procédures spécifiques conduites par les inspecteurs des sites de la DREAL.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque minier**. Dans ces zones, il est nécessaire de réaliser un sondage sur les périmètres concernés ainsi que la possibilité de recourir à l'article R.111-2 CU pour refuser ou accepter sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales, les projets qui seraient de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

L'inventaire des zones humides sur le territoire n'étant pas exhaustif, un dossier « Loi sur l'eau » devra être déposé préalablement à toute opération d'aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, tout projet menant à leur disparition est interdit sauf étude pédologique de délimitation et de caractérisation de l'humidité des sols précise et mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE du Bassin Loire Bretagne.

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

Sont autorisées au sein de la zone N et ses sous-secteurs

. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

. La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été détruites après sinistre,

. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles

Dispositions complémentaires au secteur Nh:

Sont autorisées:

. L'aménagement, la remise en état, l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,

Dans le cas d'un changement de destination :

- l'affectation nouvelle est à vocation d'habitation ou de tourisme et loisirs (y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural), compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,

. La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

. Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Dispositions complémentaires au secteur Nc:

Sont autorisées:

Les constructions, travaux et installations nécessaires ou liées à l'activité extractive (l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol, dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et pour les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés) soumises ou non à autorisation au titre des installations classées.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nl:

Sont autorisés :

- L'aménagement de terrains de camping et stationnement de caravanes,
- Les constructions et installations de sport et loisirs,

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nf:

Sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires au système d'assainissement collectif.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nca:

Sont autorisées : les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à des activités de services, culturelles ou touristiques (salle de réunion, séminaire, restauration, ...)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, toute construction faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination ou toute construction destinée à recevoir du public.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

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

Les bâtiments accueillant du public doivent être impérativement desservis par le réseau d'eau potable. La desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- . Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- . les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. L'usage de ces eaux n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage du sol et l'évacuation des excréta (arrêté interministériel du 21 août 2008).

4.4 Électricité - Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

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

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

Dispositions particulières applicables au secteur Nc

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en retrait d'au moins :

- 10m des limites des zones A ou N
- 100m des limites des secteurs Ah

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dispositions particulières applicables au secteur Nh:

L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 50% de la surface au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

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

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

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà cette hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

Dispositions particulières applicables aux secteurs Nc, Nf, Nl et Nca:

La hauteur des constructions et installations liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme, aux matériaux couramment utilisés dans le secteur (ardoise), avec une pente de 35° à 50°.

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

Les matériaux ondulés de toute nature sont interdits.

11.3 Façades

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité d'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire, à l'exception de la coloration E1 qui est interdite, ainsi que toute la gamme de couleurs plus claires que E1.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.5 Clôtures

Les murs et murets existants, identifiés au titre du petit patrimoine bâti (cf. liste en annexe) doivent être conservés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et restaurés à l'identique (hauteur, couronnement, matériaux, ...), sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) peuvent être autorisés.

Les clôtures et portails doivent être composés avec simplicité et en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ou enduits est interdit (ex : parpaings bruts ou peints)

Les clôtures, les plaques et poteaux en ciment moulé, en tubes métalliques, avec des formes ou des structures compliquées, sont interdits.

En limite de voirie ou d'espace public, les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses, claustras ...) ainsi que les clôtures en PVC de couleur blanc pur, en fausse pierre, fausse brique ou faux bois. La vraie brique pourra être utilisée de manière ponctuelle sur les chaînages et les couronnements.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic)

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 mètres de haut sur les limites séparatives et 1m50 sur la voie publique (y compris les clôtures végétales : haies, ...).

Les haies implantées devront s'inspirer des haies naturelles du bocage environnant. Le caractère champêtre sera donné en plantant un mélange de nombreuses espèces différentes. La haie composée uniquement de résineux ou autres persistants est interdite.

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**Espaces boisés classés et éléments protégés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

ANNEXE

LISTE DES MURS ET MURETS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5,7° DU CODE DE L'URBANISME



Mur Roulerie - Route de Rochefort



Mur Roulerie - Route de Rochefort



Mur Roulerie - Route de Rochefort



Mur chemin des Godumeaux vers Grand Beauvais



Mur Nord chemin de Pissot et Route de Rochefort



Mur Nord chemin de Pissot et Route de Rochefort



Mur enceinte Sud Bellevue - Chemin des Mortiers



Mur enceinte Sud Bellevue - Chemin des Mortiers



Mur rue des Treize Vents - coté droit



Mur rue des Treize Vents - coté gauche



Mur sous bassement rue des Treize Vents - coté gauche



Mur ancien chemin à l'angle de la rue des Treize Vents



Mur ancienne maison Angebeau - rue des Treize Vents coté gauche



Mur rue des Treize Vents coté droit



Mur rue des Treize Vents coté droit



Mur rue des Treize Vents



Mur chemin des Mérances coté gauche - maison remarquable



Mur chemin des Mérances coté gauche



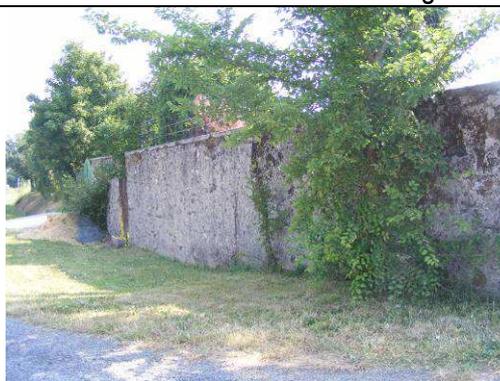
Mur chemin des Mérances coté gauche



Mur enceinte route de Rochefort angle D54



Mur enceinte D54



Mur enceinte Tartifume



Mur enceinte Tartifume



Mur le Petit Beauvais



Mur de la mare de l'Aiglerie



Mur enceinte l'Aiglerie



Mur enceinte l'Aiglerie



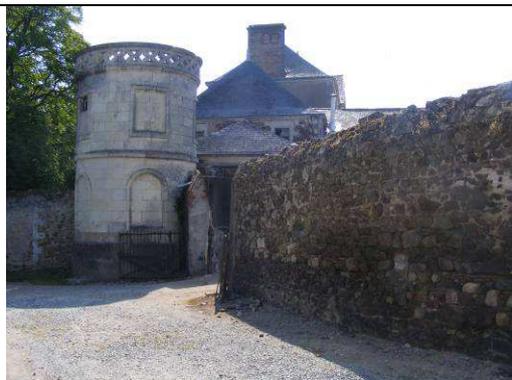
Mur enceinte- la Basse Genaiserie



Mur enceinte- la Basse Genaiserie



Mur enceinte et autour Genaiserie



Mur enceinte et autour Genaiserie



Mur enceinte et autour Genaiserie



Mur de la Génaiserie



Mur les Barres



Mur les Barres



Mur les Barres



Mur chemin des Essarts



Autres murs chemins des Essarts



Mur - Le Pavillon



Mur - Le Pavillon



Murs gauche, droite - Le Pavillon - Entrée La Haie Longue



Mur enceinte La Fontaine (près école St Joseph)



Mur chemin de la Fontaine - gauche et droite



Murs parking camping



Mur locatifs Jean de Pontoise



Mur enceinte Mairie



Mur rue Jean de Pontoise



Mur - Eglise St Aubin



Mur - Entrée école St Joseph



Mur enceinte - rue Roule Cul



Mur enceinte - rue Roule Cul sous le cimetière



Mur enceinte - Cimetière



Mur - intérieur du cimetière



Mur rue des coteaux



Mur - 3 rue des coteaux



Mur - 4 rue des coteaux



Mur - 5 rue des coteaux



Mur - route sentier pédestre derrière église



Mur gauche, droite - entrée sentier pédestre derrière



Mur enceinte - terrain du cercle derrière école St Joseph



Mur enceinte - terrain du cercle derrière école St Joseph



Mur derrière école St Joseph



Mur rue du Canal de Monsieur



Mur rue du Canal de Monsieur



Mur 8 rue du Canal de Monsieur



Mur 10 rue du Canal de Monsieur



Mur 9 rue du Canal de Monsieur



Mur Ouest - Terrain de Tennis



Mur chemin accès Concorde



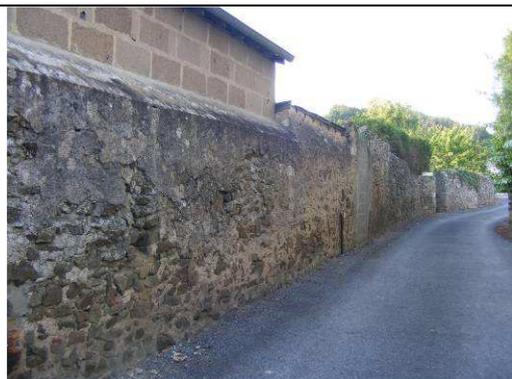
Mur - intérieur propriété dans bourg



Mur Jardin privé - depuis le camping



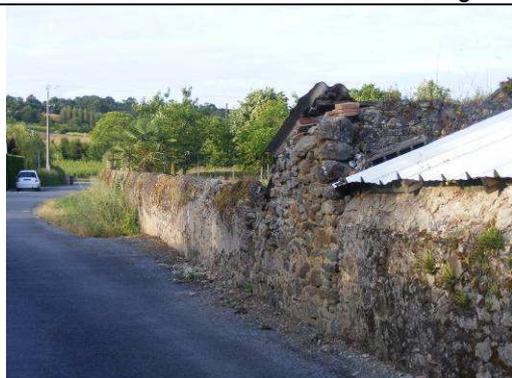
Mur 11 rue du Canal de Monsieur et séparation avec le 9



Mur entrée du chemin de la Mine coté gauche



Mur limite séparative, rue du Canal de Monsieur



Mur chemin de la Mine



Mur limite séparative - 2 chemin de la Mine



Mur - Chemin de la Mine



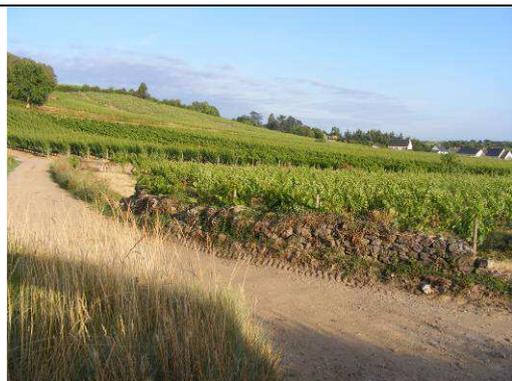
Mur - Jardin - face au 10 chemin de la Mine



Mur de la Mine



Mur à coté du bassin de rétention



Mur à coté du bassin de rétention



Mur - 11 rue des Louetteries



Mur séparation rue de la Herse



Mur - 2 rue de la Herse



Mur - rue de la Herse



Mur - rue de la Herse



Mur - 19 rue du Canal de Monsieur



Mur - 19 rue du Canal de Monsieur



Mur - angle Canal de Monsieur, Louetteries



Mur - angle Canal de Monsieur, Louetteries



Mur - depuis la rue des Louetteries



Mur limite séparative - 2 rue des Louetteries



Mur séparation - parking école publique avec lotissement



Mur - 4 rue de Paradis



Mur enceinte école publique - rue de Paradis



Mur - ancien jardin de La Poste



Mur de la Noue - rue Canal de Monsieur



Mur rue canal de monsieur (face à la Noue)



Mur rue Canal de Monsieur - lotissement de la Noue



Mur - passage par le 42 rue Canal de Monsieur



Mur - passage par le 42 rue Canal de Monsieur



Mur - passage par le 42 rue Canal de Monsieur



Mur entre le 38 et le 40 rue Canal de Monsieur



Mur enceinte séparation des jardins de la Noue



Mur - rue de la gare - séparation Amicale laïque



Mur séparation - entre 31 et 33 rue Canal de Monsieur



Mur séparation - 37 rue Canal de Monsieur



Mur - cours du 35 rue Canal de Monsieur



Mur - 64 rue canal de monsieur - Ecole Publique



Mur - 68bis rue canal de monsieur côté Atelier



Mur rue du Canal de Monsieur



Mur séparatif rue du Canal de Monsieur



Mur séparation coté Layon



Mur coté Layon



Mur chemin des meuniers en face du 4



Mur 6 chemin des meuniers



Mur rue des jardins en face des maisons



Mur chemin des Meuniers



Mur 2 chemin des Chesnais



Mur route de Rochefort (face au clos de l'Elu)



Mur enceinte route de Rochefort



Mur route de Rochefort



Mur route de Rochefort



Muret route de Rochefort



Mur route de Rochefort



Mur route de Rochefort



Mur 2 route de Rochefort



Mur entre le 2 et le 4 du chemin de Girouard



Mur enceinte face au 6 chemin de Girouard



Mur 6 chemin de Girouard



Mur chemin de Girouard



Mur au bout de Girouard (coté Roulerie)



Mur enceinte La Chauvetterie



Mur enceinte La Chauvetterie



Mur Rigal



Mur Rigal



Rigal - Muret bas début rue du Rocher



Mur et Portail - rue du Rocher



Rigal - Mur de clôture 8 rue du Rocher



Rigal - Mur intérieur 8 rue du Rocher



Rigal - Mur gauche droite au bout de l'impasse



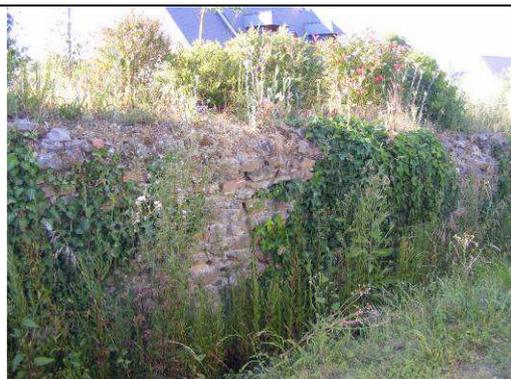
Mur rue du Rocher



Mur rue du Rocher - champs des Noyers



Mur 13 rue du Rocher



Mur 15 rue du Rocher



Mur intérieur - la Saulaie



Mur intérieur - la Saulaie



Mur la Saulaie



Mur au n°2 la Saulaie



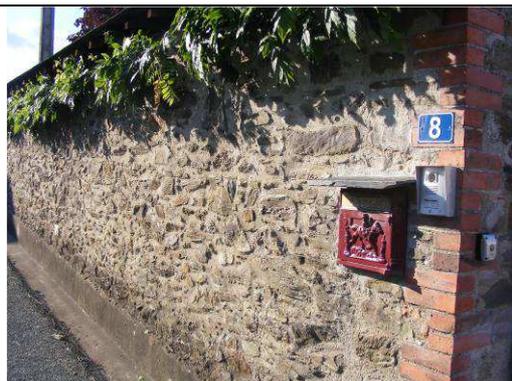
Mur enceinte - clos des Saulaies



Mur - le Defay



Mur au 8 la Poilane



Mur au 8 la Poilane



Mur entrée- la Poilane



Mur - la Petite Brosse - autour de la maison ancienne



Mur - la Petite Brosse - chemin du four à chaud



Mur - la Guerche



Mur et entrée château de la Guerche



Muret - la Guerche



Muret autour du château du Pasty



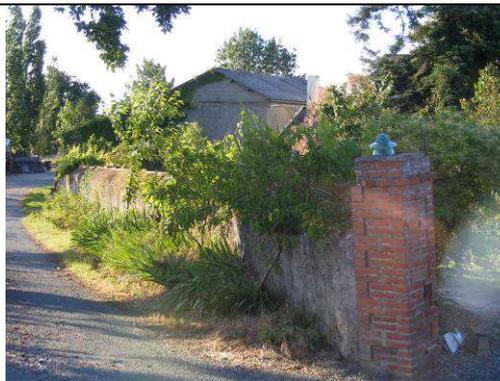
Mur - la Tesserie



Mur - la Tesserie



Mur enceinte- la Biquerie



Mur enceinte- la Biquerie



Mur - la Palastrière



Mur - Château de la Fresnaye



Mur - Château de la Fresnaye



Mur - Château de la Fresnaye