


L'atelier d'urbanisme de l'île Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME

2^{ème} REVISION

ST-LAMBERT-DU-LATTAY (49)

REGLEMENT

Pièce écrite n°4.a

Mise à jour au 4 juillet 2005

SARL URBAN/ism

2 rue de l'île Saint-Martin
37420 HUISMES

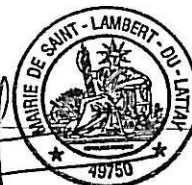
tel 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 6/10/2003
approuvant la révision du P.L.U.

Le Maire,



REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Adaptations mineures	p. 3
Article 5 : Espaces boisés classés	p. 3

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-LAMBERT-DU-LATTAY.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2
 - R. 111-3-2
 - R. 111-4
 - R. 111-14-2
 - R. 111-15
 - R. 111-21
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives :

- aux servitudes d'utilité publique,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial),
- à l'environnement.

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie – 1 rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél. : 02 40 14 23 30).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

UA : zone urbaine à vocation mixte correspondant au centre ancien de l'agglomération,

UB : zone d'extension récente à vocation mixte,

UBa : secteur où les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,

UBab : sous-secteur doté de règles spécifiques en matière de forme urbaine,

UYa : zone destinée à l'accueil d'activités équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

On distinguera :

- **les zones AU « strictes »** dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,
- **les zones AU « indicées »** au sein desquelles les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU « indicée » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

AUb : secteur à vocation d'habitat,

AUbb : sous-secteur doté de règles spécifiques en matière de forme urbaine,

AUd : secteur destiné à l'accueil d'équipements culturels, touristiques et de loisirs,

AUya : secteur destiné à l'accueil d'activités équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Av : secteur de protection stricte du terroir viticole.

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Nd : secteur destiné à l'accueil d'activités touristiques, culturelles et de loisirs,

Nh : secteur partiellement desservi par des équipements dans lequel des constructions ont déjà été édifiées où un développement modéré de l'habitat reste possible,

Nn : secteur destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,

Np : secteur très protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan d'occupation des sols.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 5 ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 6
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 14
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UYa	p. 23

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis (le centre ancien de l'agglomération), caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

La mixité des fonctions s'exprime surtout à travers la présence d'équipements publics associés à l'habitat, l'artisanat, les activités viticoles, les commerces et services.

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

Destination :

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole de type bâtiment d'élevage.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - dans l'ensemble de la zone UA, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - dans l'ensemble de la zone UA, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
 - pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :

*« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »*
- **sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1.**

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

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

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

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

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié. Les effluents viticoles doivent être traités par des dispositifs spécifiques ; leur rejet au réseau public ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

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

- pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant (dépendance, garage, abri, auvent, véranda,...),
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue,
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

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

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

Expression de la règle :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'autre limite séparative latérale. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiments annexes, etc. pouvant être employés conjointement.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites devra être respectée.

Exception :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage avec un maximum de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 11 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Toutefois la hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages).

Exceptions :

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

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

3. Façades.

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

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

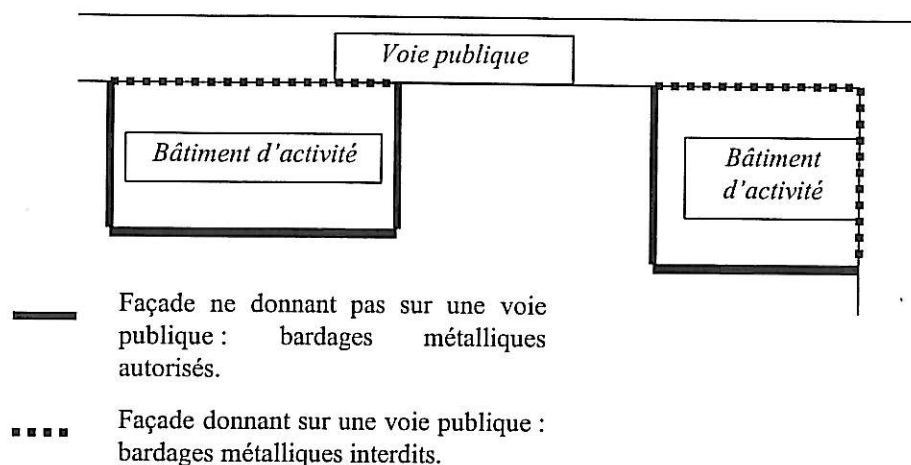
- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels), en association avec un des deux matériaux précités.

En outre, sont autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

Les bardages métalliques sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activités sauf pour les façades donnant sur la voie publique ou sur une emprise publique (cf. schéma page suivante).

Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.)* et d'aspect mat.

** La teinte des enduits et des bardages doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*



4. Toiture.

Pour la construction principale, la toiture doit comporter au minimum 2 pans. La pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 35°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes et les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

En outre, sont également autorisés pour la couverture des bâtiments d'activités artisanales, agricoles et viticoles, les matériaux de substitution (bacs acier, etc.) de teinte ardoise et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).

Châssis de toiture :

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

6. Vérandas.

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si elles sont de dimension modeste et si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

7. Clôtures.

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

- Clôtures en bordure du domaine public :

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre ; une hauteur plus importante peut être autorisée pour assurer une continuité avec un mur existant dépassant 1,80 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

- *Clôtures sur les autres limites séparatives :*

Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets ou de panneaux bois. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

- *Dans tous les cas :*

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

** La teinte de l'enduit doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations :

- en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en versant, avec l'accord du Conseil Municipal, une participation telle que définie aux articles L. 421 paragraphes 3, 4 et 5, et R.332.17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de résineux sont interdites).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

PIECE 4 a : REGLEMENT PIECE ECRITE

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond, à la fois, aux extensions récentes de l'agglomération organisées principalement le long de la RN 160 et à l'ouest du centre-bourg autour du pôle d'équipements sportifs, mais également à des noyaux anciens d'urbanisation qui ont connu un développement de l'urbanisation depuis une vingtaine d'années (« villages » du Plessis, des Grandes Tailles et de la Potardière) et disposent d'une forme urbaine moins figée que celle de la zone UA (implantation des constructions plus variée).

Cette zone est également à vocation mixte, regroupant habitat, équipement, commerces, activités artisanales et viticoles.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception de plusieurs villages (le Plessis, les Grandes Tailles, la Potardière) et du secteur des Botteries localisé à l'est de l'agglomération actuellement non dotés de l'assainissement collectif et pour lesquels le Zonage d'Assainissement ne prévoit pas la réalisation d'un tel équipement.

Un secteur UBa est donc créé pour ces différents espaces, avec subdivision en un sous-secteur UBab pour les villages afin de tenir compte de l'unité de hauteur des constructions existantes (RDC + combles maximum) qu'il convient de maintenir.

Un secteur UBb sur lequel sont adoptées des orientations d'aménagement nouvelles telles qu'elles figurent dans la pièce n°3 modifiée.

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement de l'agglomération et des principaux « villages » situés à proximité de cette dernière.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole de type bâtiment d'élevage.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,**
 - **de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,**
- **sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1.**

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

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

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

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

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies de desserte doit être de :

- 4 mètres minimum pour la desserte d'un ou deux terrains,
- 5 mètres minimum pour la desserte de 3 terrains et plus.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans l'ensemble du secteur UBa, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié. Les effluents viticoles doivent être traités par des dispositifs spécifiques ; leur rejet au réseau public ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans l'ensemble du secteur UBa et pour les terrains situés dans la zone UB qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, cet article n'est pas réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

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

ARTICLE UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Dans le sous-secteur UBab,

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone UB,

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage, avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 11 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

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

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades.

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

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

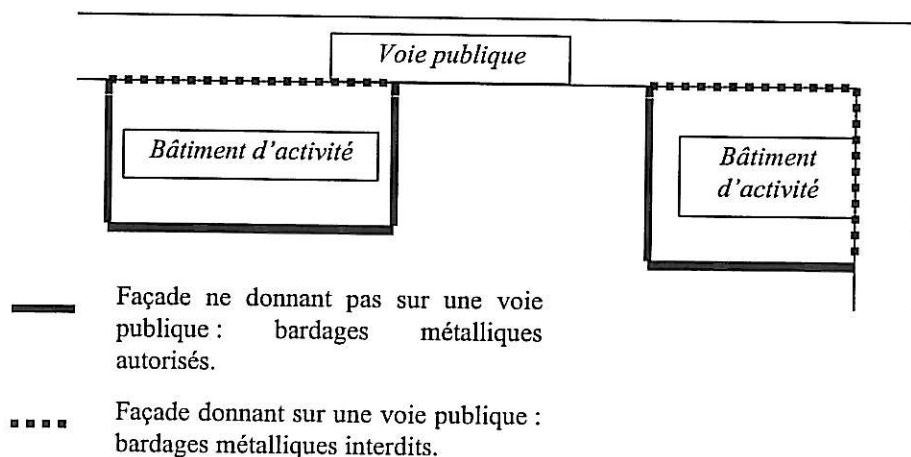
- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels), en association avec un des deux matériaux précités.

En outre, sont autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

Les bardages métalliques sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activités sauf pour les façades donnant sur la voie publique ou sur une emprise publique (cf. schéma ci-dessous).

Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.)* et d'aspect mat.

*** La teinte des enduits et des bardages doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**



4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour la construction principale, la toiture doit comporter au minimum 2 pans. La pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 35°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Pour toutes les autres constructions :

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).

Châssis de toiture :

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

6. Vérandas.

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si elles sont de dimension modeste et si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

7. Clôtures.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,50 mètre, (une hauteur supérieure à 1,50 mètre peut être autorisée pour assurer la continuité d'un mur existant ou en cas de restauration d'un mur existant ayant une hauteur initiale supérieure à 1,50 mètre),
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un baraudage ou de lisses (en bois ou en PVC). L'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre quand il s'agit d'une clôture sur voie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres dans les autres cas,
- soit, uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative, de panneaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie telle que décrite à l'article UB 13.

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

** La teinte de l'enduit doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

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

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

Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de résineux sont interdites).

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

2 - Espaces Boisés Classés :

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-DU-LATTAY

RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- DOSSIER D'APPROBATION -

septembre 2010

Extrait du Règlement- Pièce écrite 4.a

pièce n°2

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du - 6 SEP. 2010

approuvant la révision simplifiée n°3 du PLU.

Le Maire,

Gino ROUSSEAU



urban-ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYa

Caractère de la zone UYa

Identification :

La zone UYa correspond au site à vocation d'activités existant à l'ouest du bourg le long de la RD 17. Ce site n'est pas desservi à ce jour par le réseau collectif d'assainissement et le Zonage d'Assainissement ne prévoit pas la réalisation d'un tel équipement.

Destination :

La zone UYa est réservé à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de dépôts qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones.

Objectif des dispositions réglementaires :

Compte tenu de la localisation du site en entrée de bourg les dispositions réglementaires édictées visent à favoriser l'intégration des bâtiments dans le paysage.

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

ARTICLE UYa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- ***Sous réserve :***
 - de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
 - de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité de zones d'habitat futures,
 - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - Les parcs de stationnement de véhicules.
 - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
 - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, exception faite des parcs d'attraction et aires de jeux ou de sports.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UYa 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Définition :

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

Expression de la règle :

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

La création d'accès individuel sur la RD 17 est interdite et la création d'accès individuel ou groupé est interdite au long de la RD160.

2. Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UYa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article 16-3 du Règlement Sanitaire Départemental. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

2. Assainissement des eaux usées :

Conformément au Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UYa 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif (cf. Zonage d'Assainissement), pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal :

- de 15 mètres de l'alignement de la RD160,
- de 10 mètres de l'alignement de la RD 17,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Exception :

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

ARTICLE UYa 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et de 10 m par rapport à la limite séparative avec la zone AUb des Lacas et par rapport à la limite séparative avec le secteur Nh des Petites Tailles.

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

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UYa 9 EMPRISE AU SOL

Définition :

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Expression de la règle :

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40 %.

Exception :

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE UYa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage, et à 6.50 mètres au sommet de l'acrotère.

Exceptions :

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

ARTICLE UYa 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Dispositions applicables aux bâtiments à vocation d'activités.

2.1. Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

2.2. Façades :

Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes foncées sobres (beige, brun, gris) d'aspect mat.

Des couleurs plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

2.3. Clôtures :

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit d'un grillage, soit d'un mur enduit ou d'un bardage métallique ou bois, si cette dernière consiste à protéger un parc de stockage de véhicules. Dans ce cas particulier, les parties de la clôture visibles depuis l'espace public doivent être doublées d'une haie non taillée telle que décrite à l'article UY 13.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les teintes de clôtures doivent être foncées et sobres (beige, brun, gris, vert...). Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique doit être doublée d'une haie telle que décrite à l'article UY 13, sauf mention contraire figurant au Règlement-Document Graphique dans le cadre d'un « traitement paysager à réaliser » (cf. article UY 13).

3. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

3.1. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

3.2. Façades.

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

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels), en association avec un des deux matériaux précités.

En outre, sont également autorisés pour les annexes les bardages bois.

*** La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

3.3. Toiture.

Pour la construction principale, la toiture doit comporter au minimum 2 pans. La pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 35°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

3.4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).

Châssis de toiture :

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

3.5. Vérandas.

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si elles sont de dimension modeste et si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

3.6. Clôtures.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique doit être doublée d'une haie telle que décrite à l'article UY 13.

ARTICLE UYa 12 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs.

Les parcs de stationnement de véhicules, autres que ceux prévus pour le stationnement temporaire des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs (exemple : parc de véhicules lié à l'activité d'un garage), doivent être ceinturés par un mur enduit ou une clôture en bardage métallique ou bois. Dans ce cas particulier, les parties de la clôture visibles depuis l'espace public doivent être doublées d'une haie non taillée telle que décrite à l'article UY 13.

ARTICLE UYa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haie, etc.).

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de résineux sont interdites).

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique doit être doublée d'une haie telle que décrite précédemment, sauf indications contraires figurant au Règlement-Document Graphique dans le cadre d'un « traitement paysager à réaliser » (cf. description ci-dessous).

En outre, les principes d'aménagement paysagers figurant au Règlement - Documents graphiques (trame « haie bocagère à planter ou à conforter » et « traitement paysager à réaliser ») doivent être respectés. Le « traitement paysager à réaliser » au long de la RD160 consiste en la plantation de petits bosquets composés d'essences variées à caractère champêtre ou floral et disposés de manière aléatoire, sans toutefois compromettre la sécurité routière (visibilité à conserver au débouché du chemin des Petites Tailles sur la RD160).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UYa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AU « indicée » (AUb, AUd, AUya) p. 31

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU « indicée »

Caractère de la zone AU « indicée »

Identification :

La zone AU « indicée » est une zone d'urbanisation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte *cinq sites à vocation d'habitat (secteur AUB)* devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen :

- « La Pironnerie »,
- « Le Clos des Routes »,
- « Les Lacas »,
- « Les Quatre Chemins »,
- « Les Chesnaies ».

Les sites de « La Pironnerie » et du « Clos des Routes », compte tenu de leur localisation à proximité immédiate du centre-bourg, sont destinés à accueillir des opérations générant une forme urbaine s'apparentant à celle de ce dernier ; il est donc créé un sous-secteur spécifique pour ces deux sites (*AUbb*).

Cette zone comporte *un site à vocation d'activités artisanale et industrielle* localisé à l'entrée ouest de l'agglomération au long de la RD 17 face à la zone artisanale existante destiné à permettre l'accueil de telles activités sur la commune (*AUya*).

Cette zone comporte également *un site (le Parc de l'Enclos) destiné au renforcement du pôle d'équipements culturels, touristiques et de loisirs existant au niveau du vallon de la Coudraye (AUd)*.

Il s'y ajoute une zone AUE constituée par la parcelle B 47 d'une surface de 1 ha destinée à permettre les constructions d'intérêt collectif ainsi que les annexes nécessaires à leur fonctionnement.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs (AUB, AUd, AUya).

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

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

ARTICLE AU « indicée » 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

ARTICLE AU « indicée » 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **Sont admises dans l'ensemble de la zone :**
 - 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, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- **Sont en outre admises sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,

- que l'opération projetée intéresse, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération :
 - comporte au minimum 5 logements pour les secteurs AUb « Les Chesnaies » et « Les 4 Chemins », et les sous-secteurs AUbb « La Pironnerie » et « Le Clos des Routes »,
 - comporte au minimum 10 logements pour le secteur AUb « Les Lacas »,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- de prévoir des traitements paysagers importants en périphérie des zones, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
- de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants ou à réaliser comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

Dans le secteur AUb et le sous-secteur AUbb :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage de commerce, service et équipement public, d'intérêt général ou collectif.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation.

Dans le secteur AUd, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics, d'intérêt général ou collectif à vocation culturelle, touristique ou de loisirs et les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Le changement de destination, à usage de gîte rural ou de chambres d'hôtes, de bâtiments existants, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.

Dans le secteur AUe :

- Les constructions d'intérêt collectif ainsi que les annexes nécessaire à leur fonctionnement.

Dans le secteur AUya, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, exception faite des parcs d'attraction et aires de jeux ou de sports.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU « indicée » 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

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

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, dans le secteur AUb « les Lacas », la création d'accès automobile depuis les parcelles sur l'allée des Eglantines et sur le chemin dit des Lacas est interdite. Les parcelles seront desservies depuis un réseau de voies interne au site.

En outre, dans le secteur AUya, la création d'accès automobile sur la RD 17 est interdite.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur d'emprise des voies structurantes doit être de 12 mètres minimum afin de permettre :

- de répondre aux besoins de circulation des piétons, deux roues et automobiles,
- d'assurer le stationnement des véhicules,
- de réaliser un traitement paysager de la voie (alignement d'arbres, haies ...).

La largeur d'emprise des voies de desserte secondaire doit être de 8 mètres minimum.

La largeur d'emprise des voies de desserte tertiaire doit être de 5 mètres minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Dans les secteurs AUb « les Lacas », AUb « les Quatre Chemins », AUb « les Chesnaies », AUbb « la Pironnerie », AUbb « le Clos des Routes », le statut des voies à créer et les principes de desserte, tant automobile que piétonne, figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

ARTICLE AU « indicée » 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En outre dans le secteur AUya, une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article 16-3 du Règlement Sanitaire Départemental. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur AUb, le sous-secteur AUbb et le secteur AUd,

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Dans le secteur AUya,

Conformément au Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE AU « indicée » 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur AUya,

En l'absence de réseau d'assainissement collectif (cf. Zonage d'Assainissement), pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le secteur AUb, le sous-secteur AUbb et le secteur AUd,

Non réglementé.

ARTICLE AU « indicée » 6

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

Expression de la règle :

Dans le secteur AUya, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 17,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur AUb, le sous-secteur AUbb et le secteur AUd, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Exceptions :

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

ARTICLE AU « indicée » 7

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Dans le secteur AUya, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur AUb, le sous-secteur AUbb et le secteur AUd, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

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

ARTICLE AU « indicée » 8

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

Dans le secteur AUya, la distance séparant deux constructions implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Dans le reste de la zone AU « indicée », cet article est non réglementé.

ARTICLE AU « indicée » 9

EMPRISE AU SOL

Définition :

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Expression de la règle :

Dans le secteur AUya, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40% de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone AU « indicée », le coefficient d'emprise au sol est non réglementé.

Exception :

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE AU « indicée » 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Dans le secteur AUya, pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres si elle est mesurée au faîtage, et de 6 mètres si elle est mesurée au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur AUd,

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et pour les annexes accolées, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

Pour la construction d'annexe isolée, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de hauteur maximale sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage.

Dans le secteur AUb :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de deux niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Dans le sous-secteur AUbb :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage avec un maximum de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Dans le secteur AUe : il n'est pas fixé de hauteur maximale sous réserve de la bonne intégration des bâtiments dans le paysage.

Exceptions :

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

ARTICLE AU « indicée » 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Dispositions applicables au secteur AUya (sauf 2.1 et 2.2 pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction ou à la surveillance des activités) et aux constructions à usage d'équipement public, d'intérêt général ou collectif implantées dans le reste de la zone AU « indicée ».

2.1. Toitures :

Les toitures doivent être de teinte schiste.

2.2. Façades :

Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.) et d'aspect mat. **La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

Des couleurs plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

2.3. Clôtures :

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

Dans le secteur AUya, si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois doublé d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont proscrites).

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

Dans le reste de la zone AU « indicée », seuls sont autorisés :

- les grillages sur piquets métalliques fins ou bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublés d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont proscrites),
- les murs plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,50 mètre ; une hauteur supérieure à 1,50 mètre peut être autorisée pour assurer la continuité d'un mur existant ou en cas de restauration d'un mur existant ayant une hauteur initiale supérieure à 1,50 mètre.

Les murs doivent être recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*, ou en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

*** La teinte de l'enduit doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

3. Dispositions applicables dans les autres cas.

3.1. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

En outre, dans le secteur AUB « les Lacas », les sous-sols sont interdits.

3.2. Façades.

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

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels), en association avec un des deux matériaux précités.

En outre, sont également autorisés pour les annexes, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

*** La teinte de l'enduit doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

3.3. Toiture.

Pour la construction principale, la toiture doit comporter au minimum 2 pans. La pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 35°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

3.4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).

Châssis de toiture :

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

3.5. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (teinte des enduits, murs en schiste, couverture en ardoise, etc.).

3.6. Vêrandas.

Les extensions sous forme de vèrandas closes seront acceptées si elles sont de dimension modeste et si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

3.7. Clôtures.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,50 mètre, (une hauteur supérieure à 1,50 mètre peut être autorisée pour assurer la continuité d'un mur existant ou en cas de restauration d'un mur existant ayant une hauteur initiale supérieure à 1,50 mètre),
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un baraudage ou de lisses (en bois ou en PVC). L'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre quand il s'agit d'une clôture sur voie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres dans les autres cas,
- soit, uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative, de panneaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie telle que décrite à l'article AU « indicée » 13.

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

* La teinte de l'enduit doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

ARTICLE AU « indicée » 12

STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Dans le secteur AUb et le sous-secteur AUbb :

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

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

Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

Dans le secteur AUd et AUe, pour les équipements collectifs, il doit être réalisé des aires de stationnement correspondant à la destination et l'importance du projet.

Dans le secteur AUya des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle, des visiteurs et des fournisseurs.

ARTICLE AU « indicée » 13

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone,

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de résineux sont interdites).

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

En outre, dans les secteurs AUB « les Lacas », AUB « les Quatre Chemins », AUB « les Chesnaies » et dans le secteur AUya, les principes d'aménagement paysagers figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

2 - Espaces Boisés Classés :

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

3 - Les éléments de paysage à protéger :

Dans le secteur AUd :

Les formations végétales du Parc de l'Enclos, identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, certains aménagements sont autorisés dans la mesure où ces derniers respectent la cohérence paysagère du site. Ainsi, les travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la composition de la formation végétale par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Cette autorisation pourra cependant être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbres de grand développement, d'essences nobles et conifères aux silhouettes graphiques notamment).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU « indicée » 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

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

Une très grande partie du territoire communal étant classée en AOC, la zone agricole est très vaste sur la commune de Saint-Lambert-du-Lattay. Elle recouvre la quasi totalité du territoire communal, à l'exception du bourg, des villages du Plessis, des Grandes Tailles et de La Potardière, de certains hameaux, et d'espaces naturels protégés (vallées du Layon et de l'Hyrôme, coulée de l'Ollulière).

Un secteur Av, encore plus protecteur, est créé pour les espaces présentant à la fois un intérêt viticole marqué (terroirs les plus prestigieux) et un intérêt paysager (paysage viticole très peu marqué par la présence de bâti) : le plateau des Bonnes Blanches entre le bourg et la vallée du Layon, le rebord de plateau dominant la vallée de l'Hyrôme au sud du bourg, le plateau est délimité par les vallées du Layon et de l'Hyrôme.

Des enclaves de zone A sont définies au sein de la zone N et du secteur Av afin de permettre l'évolution de sièges d'exploitation existants.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. L'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole est très limité (seules des extensions mesurées sont autorisées).

Dans le secteur Av, au sein duquel il n'existe aucun bâti, le règlement est encore plus restrictif afin de protéger au maximum le potentiel agronomique des terrains et la qualité des paysages.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- Ne pas figer totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - dans l'ensemble de la zone A, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole ou à des activités existantes, et aux paysages naturels,
 - dans l'ensemble de la zone A, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :*
« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »
- **ne sont admises dans le secteur Av que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités agricoles.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie ...).

- **ne sont admises dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - . qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - . qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le siège de l'exploitation.
 - Les changements de destination de bâtiments existants en vue d'aménagements liés à l'activité agricole (logement, bureau, local de vente, etc ...) ainsi que pour des affectations liées au tourisme et à l'accueil s'inscrivant dans la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition que ces dernières contribuent à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garage, etc ...) qui sont nécessaires aux activités s'inscrivant dans la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou en réhabilitation de l'existant par changement de destination) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture à condition de respecter les 5 conditions suivantes :
 - . que la construction existante soit située dans la zone ou immédiatement limitrophe à la zone,
 - . que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Les annexes non accolées (en construction neuve ou en utilisation de bâtiments existants) liées à une habitation existante sous réserve :
 - . que l'habitation soit implantée dans la zone ou immédiatement limitrophe de la zone,
 - . que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante (à une trentaine de mètres maximum),
 - . que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
 - La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Cependant, tout bâtiment accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, centres équestres, etc ...) ou ne concernant pas une habitation monofamiliale (ex. : entreprise) doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau public d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune pour cette zone (sauf disposition contraire figurant au Zonage d'Assainissement : zone A située en limite de l'agglomération déjà desservie par le réseau existant). Les constructions nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'ensemble de ces dispositions s'applique également en cas d'aménagement ou extension de constructions existantes.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

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

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

Par rapport à la RN 160 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 160.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux routes départementales et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres voies, *à l'exception de la rue du Val d'Hyrôme* au long de laquelle les constructions peuvent s'implanter également à l'alignement.

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 ou en retrait de celles-ci.

En outre, rue du Val d'Hyrôme, le faitage principal des constructions doit respecter une orientation nord-sud, à plus ou moins 20° près.

Exception :

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les bâtiments à usage agricole, sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans le paysage, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

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

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine. Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades.

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

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels), en association avec un des deux matériaux précités.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activité agricole et les annexes, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

Les bardages métalliques peuvent également être utilisés pour les bâtiments à usage d'activité agricole. Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.)* et d'aspect mat.

** La teinte des enduits et des bardages doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour la construction principale, la toiture doit comporter au minimum 2 pans. La pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 35°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Pour toutes les autres constructions :

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).

Châssis de toiture :

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

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (teinte des enduits, murs en schiste, couverture en ardoise, etc.).

7. Vérandas.

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si elles sont de dimension modeste et si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

8. Clôtures.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre quand il s'agit d'une clôture sur voie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres dans les autres cas,,
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- soit, uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative, de panneaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie telle que décrite à l'article A 13.

En outre, la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant sont également autorisés à condition de respecter la hauteur du mur initial et son aspect (type de matériau et mise en œuvre de ce dernier).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de résineux sont interdites).

2 - Espaces Boisés Classés :

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 53

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

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

Sur la commune de Saint-Lambert-du-Lattay, la zone N recouvre tout d'abord **un secteur très protégé (Np)** au titre de l'intérêt des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de la présence d'un risque d'inondation correspondant aux vallées du Layon, de l'Hyrôme et à la coulée de l'Ollulière.

Afin de permettre l'évolution du bâti existant, et notamment sa transformation en siège d'exploitation, des **enclaves de zones N** sont identifiées au sein de la zone agricole (zone A et secteur Av) et du secteur très protégé Np: le Bois Joli, les Gats, la Coulée, la Haute-Chauvière à l'ouest de la RN 160, les Godusseaux, la Bodière, la Grollerie, le Coin d'Hyrôme, le Moulin Cassé, Paimparé, la Verrolière, la Midonnière à l'est de la RN 160.

Un secteur Nd est créé au sud du bourg pour couvrir le site du vallon de La Coudraye, espace naturel regroupant des équipements à vocation touristique, culturelle ou de loisirs (camping, maison de la nature).

Un secteur Nn est créé entre la Vieillère et la RD 17 pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Par ailleurs, à l'intérieur de la zone N, il est possible de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein desquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ainsi, il a été créé **un secteur Nh**, recouvrant un certain nombre de petits écarts situés au sein de la zone agricole (A) et qui regroupent principalement de l'habitat mais également quelques activités artisanales et viticoles, pouvant accueillir quelques constructions supplémentaires (L'Ollulière, La Gautrie-Layon, Les Hardières, La Vieillère, L'Aujardière, Sainte-Foy et Les Petites Tailles).

Destination :

La zone N à proprement parler étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées ; seule l'évolution encadrée du bâti existant et l'implantation de constructions agricoles liées à un siège d'exploitation implanté dans la zone sont autorisées. **Dans le secteur Np**, très protégé, seule l'évolution encadrée du bâti existant est autorisée.

Les secteurs Nd et Nn ayant une vocation très spécifique, seuls y sont respectivement autorisés les équipements à vocation touristique, culturelle ou de loisirs, et les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Au sein du secteur Nh les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus étendues compte tenu de la configuration initiale de ces espaces (habitat, activités agricoles hors élevage, activités artisanales).

Objectifs des dispositions réglementaires :

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

Dans le secteur Nh, afin d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.

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

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

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

Dans le secteur Nh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements.
- Les constructions à usage agricole de type bâtiment d'élevage.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

Dans les secteurs Nd, Nn, Np, ainsi que dans le reste de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- dans l'ensemble de la zone N, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
- dans l'ensemble de la zone N, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

- pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :

« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »

- **Ne sont admises dans le secteur Nd que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les terrains de camping et de caravanning.
 - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
 - Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows ...).
 - Les constructions à usage d'équipement public, collectif ou d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs ou touristique.
 - L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du présent document.
 - La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).
- **Sont admis dans le secteur Nh tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article N 1.**
- **Ne sont admises dans le secteur Nn que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- **Ne sont admises dans le secteur Np que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Les annexes non accolées (en construction neuve) liées à une habitation existante sous réserve :
 - . que l'annexe soit implantée à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
 - . que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
 - Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - . d'être à vocation d'habitat, de gîte rural, de chambre d'hôte ou d'artisanat d'art,
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
 - La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage ...).

- **Ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les affouillements ou exhaussements de sol liés et nécessaires à l'activité agricole (exemple : cultures en terrasse).
 - Les constructions nouvelles et les extensions, nécessaires à l'évolution de sièges d'exploitation agricole implantés dans la zone.
 - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants non liés à une exploitation agricole à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Les annexes non accolées (en construction neuve) liées à une habitation existante sous réserve :
 - . que l'habitation soit implantée dans la zone,
 - . que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante (à une trentaine de mètres maximum),
 - . que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
 - Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - . d'être à vocation d'habitat, de gîte rural, de chambre d'hôte ou d'artisanat d'art,
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
 - Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole.
 - La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, déchetterie...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Cependant, tout bâtiment accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, centres équestres, etc ...) ou ne concernant pas une habitation monofamiliale (ex. : entreprise) doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau public d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune pour cette zone (sauf disposition contraire figurant au Zonage d'Assainissement : secteur Nd situé en limite de l'agglomération partiellement desservi par le réseau existant). Les constructions nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'ensemble de ces dispositions s'applique également en cas d'aménagement ou extension de constructions existantes.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

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

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

Dans l'ensemble de la zone N, par rapport à la RN 160 et à l'A87 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 160,
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans la zone N, les secteurs Nd, Nn et Np, par rapport aux routes départementales et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 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 ou en retrait de celles-ci.

Exception :

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

Dans le secteur Nh, par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies s'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière,
- soit avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ce retrait de 10 mètres ne s'applique 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 ou en retrait de celles-ci.

Exception :

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

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles) ou de 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres ou une hauteur au sommet de l'acrotère supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

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

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades.

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

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels).

En outre dans le secteur Nh, les bardages métalliques peuvent également être utilisés pour les bâtiments à usage d'activité agricole. Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.)* d'aspect mat.

** La teinte des enduits et des bardages doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour la construction principale, la toiture doit comporter au minimum 2 pans. La pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 35°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Pour toutes les autres constructions :

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

En outre, dans le secteur Nd, les couvertures en bois sont également autorisées, elles peuvent conserver leur teinte naturelle.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).

Châssis de toiture :

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

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (teinte des enduits, murs en schiste, couverture en ardoise, etc.).

7. Vérandas.

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si elles sont de dimension modeste et si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

8. Clôtures.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre quand il s'agit d'une clôture sur voie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres dans les autres cas,,
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- soit, uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative, de panneaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie telle que décrite à l'article N 13.

La reconstruction ou le prolongement d'un mur existant sont également autorisés à condition de respecter la hauteur du mur initial et son aspect (type de matériau et mise en œuvre de ce dernier).

En outre, dans le secteur Nh, les clôtures peuvent également être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,50 mètre, (une hauteur supérieure à 1,50 mètre peut être autorisée pour assurer la continuité d'un mur existant ou en cas de restauration d'un mur existant ayant une hauteur initiale supérieure à 1,50 mètre),
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un baraudage ou de lisses (en bois ou en PVC). L'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre,

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

** La teinte de l'enduit doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de résineux sont interdites).

2 - Espaces Boisés Classés :

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Nd, le C.O.S. est de 0.2.

Dans le secteur Nh, le C.O.S. est de 0.8.

Dans le reste de la zone N, le C.O.S. n'est pas réglementé.