Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°5 du PLUi SLD

05_Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24/09/2026 adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Saumur Loire Développement

Fait à Saumur,
Le Président du Conseil d'Agglomération,

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 2

LEXIQUE 6

LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES 12

1. PORTEE DU REGLEMENT 12

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DU PLUI 12
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 14
1.3. ADAPTATIONS MINEURES 15
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE OU DEMOLI VOLONTAIREMENT 15
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS 15
1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES 16
1.7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN 16
1.8. PRISE EN COMPTE DES REMONTEES DE NAPPES 17

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE 18

2.1. PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) 18
2.2. TERRAIN CULTIVE OU NON BATI A PROTEGER EN ZONE URBAINE 18
2.3. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIE AU TITRE DU R151-31 DU CODE DE L'URBANISME 18
2.4. SECTEUR SOUMIS AU RISQUE CAVITES (PPR COTEAU) IDENTIFIE AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME 18
2.5. RISQUES IDENTIFIES AU TITRE DU R151-31 DU CODE DE L'URBANISME (STECAL SOUTERRAIN) 18
2.6. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME 18
2.7. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME 19
2.8. PATRIMOINE BATI RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME 19
2.9. PARCS ET JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DU L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME 20
2.10. ARBRES RECENSES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 21
2.11. HAIES RECENSEES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME 21
2.12. BOISEMENTS RECENSES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME 22
2.13. CHEMINS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME 22
2.14. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME 23
2.15. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME 23
2.16. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11'2° DU CODE DE L'URBANISME 23
2.17. SITE POTENTIELLEMENT POLLUE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME 24
2.18. PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME 24
2.19. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME 24
2.20. SECTEUR ACCUEILLANT DES TROGLODYTES AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME 24

2.21. ENJEUX ECOLOGIQUES LIES A DES MILIEUX HUMIDES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 25
2.22. OBLIGATION DE PLANTER DE NOUVELLES HAIES 26
2.23. ESPACE DEDIE AU PATURAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 27
2.24. ESPACE A PRESERVER POUR LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 28
2.25. ELEMENTS LINEAIRE (CORRIDOR ECOLOGIQUE) A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 28

3. DISPOSITION SPECIFIQUE AU DOMAINE ROUTIER AUTOROUTIER 29

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL 29

4.1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE 29
4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES A GRANDE CIRCULATION 29
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES DEPARTEMENTALES 30
4.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES 32

5. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME 33

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT 37

6.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION 37
6.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES 38

7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS 41

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION 43

9. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 44

9.1. TOITURE 44
9.2. DISPOSITIFS TECHNIQUES ET D'ENERGIES RENOUVELABLES 45
9.3. CLOTURES 46
9.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 46

10. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 48

10.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 48
10.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 49

11. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS 53

LES ZONES URBAINES (U) 54

1. LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA) 54

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 55
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 58
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 67

2. LA ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE (UB) 68

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 69
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 72
2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 83

3. LA ZONE URBAINE PREDOMINEE PAR L'HABITAT COLLECTIF (UC) 84

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 85
3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 88
3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 91

4. LA ZONE URBAINE A VOCATION DE LOISIRS ET D'EQUIPEMENTS (UE) 92

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 93
4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 96
4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 98

5. LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UY) 99

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 100
5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 104
5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 110

6. LA ZONE URBAINE ACCUEILLANT LES RESEAUX ET CONSTRUCTIONS LIEES A LA VOIE FERREE (UF) 111

6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 111
6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 114
6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 115

7. LA ZONE URBAINE LIEE AUX ACTIVITES MILITAIRES (UM) 116

7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 116
7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 119
7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 120

8. LA ZONE URBAINE AVEC UNE SENSIBILITE PATRIMONIALE (UP) 121

8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 122
8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 124
8.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 125

LES ZONES A URBANISER (AU) 126

1. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU) 126

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 127
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 129
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 130

2. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT (1AUE) 132

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 132
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 135
2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 135

3. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUY) 136

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 137
3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 140
3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 141

LA ZONE AGRICOLE (A) 142

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 143
3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 151
3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 162

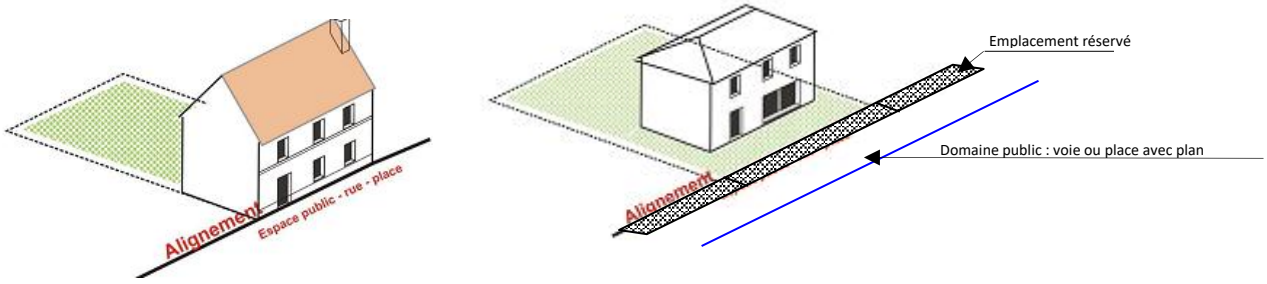
LA ZONE NATURELLE (N) 163

3.4. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ... 165
3.5. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 173
3.6. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 185

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. Il pourra être fait référence au lexique national (http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017.pdf).

ALIGNEMENT :
L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.



ACCES
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE
Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

AFFOUILLEMENT
Modification du niveau du sol par déblai.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE
Architecture en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance existante en la valorisant.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE
Architecture qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture.

ATTIQUE
Partie supérieure qui vient couronner une construction

ANNEXE
Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être

accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE
Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT
Construction couverte engendrant une emprise au sol.

CLOTURE DE TYPE TOILE TISSEE
Clôture de type brise vue occultant en matière synthétique souple.

CLOTURE DEROULEE
Clôture souple en rouleau de type grillage souple ou canisse.

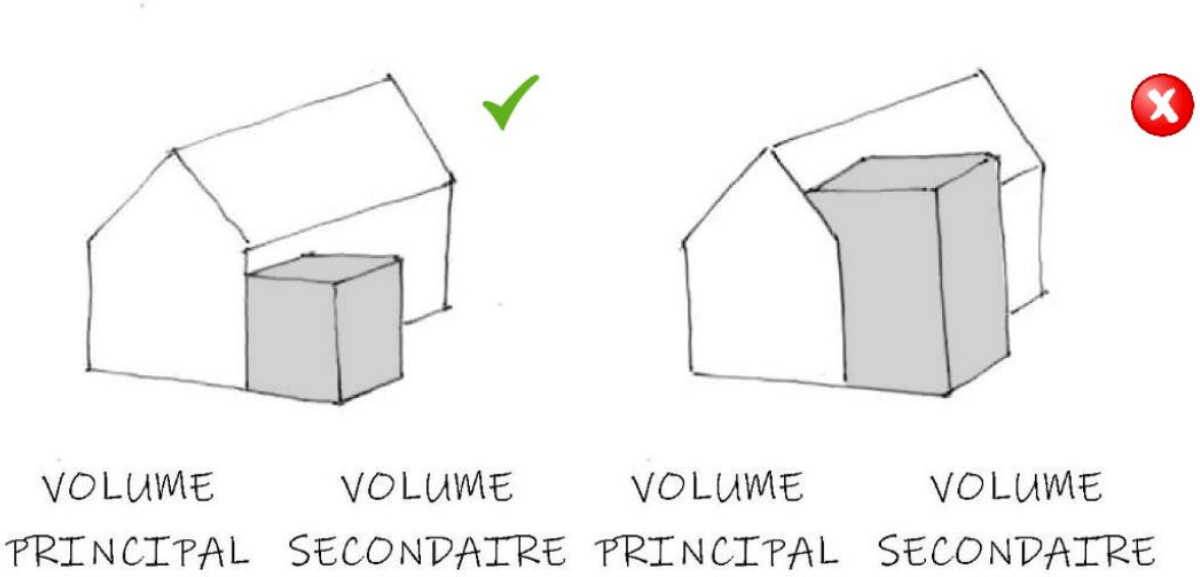
CLOTURE D'ASPECT BETON
Clôture pleine à hauteur variable présentant un aspect béton lisse ou autre.

CLAUSTRAS AJOURES/NON AJOURES
Paroi constituée d'éléments non jointifs ou évidés / Paroi constituée d'éléments jointifs non évidés.

CONSTRUCTION
Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La construction génère une emprise au sol.

CONSTRUCTION PRINCIPALE
Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

Exemples :



CONSTRUCTION REGULIERE

Est considérée comme régulière si elle est édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme ou antérieure à l'exigence d'autorisation (avant juin 1943). Sont irrégulières notamment les constructions édifiées :

- Sans que l'autorisation exigée (permis de construire, déclaration...) n'ait été sollicitée ;
- Non conforme à l'autorisation délivrée ;
- Lorsque l'autorisation obtenue a été retirée ou annulée en raison de son illégalité, et que la construction n'a pas été régularisée ;
- Lorsque la construction a contrevenu aux règles de fond d'urbanisme (hauteur, prospect, aspect extérieur, etc.) applicables lors de son édification (exemple construction de moins de 5m², clôture en dehors d'un espace où la déclaration de travaux est exigée...).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de construction existante doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLUi, et non à la date de la demande du permis de construire. Pour être considérés comme tels ils doivent avoir été légalement édifiés en vertu d'un permis de construire ou avant l'insaturation du permis de construire (juillet 1941)

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

DEBORD

Le débord de toiture correspond à la partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

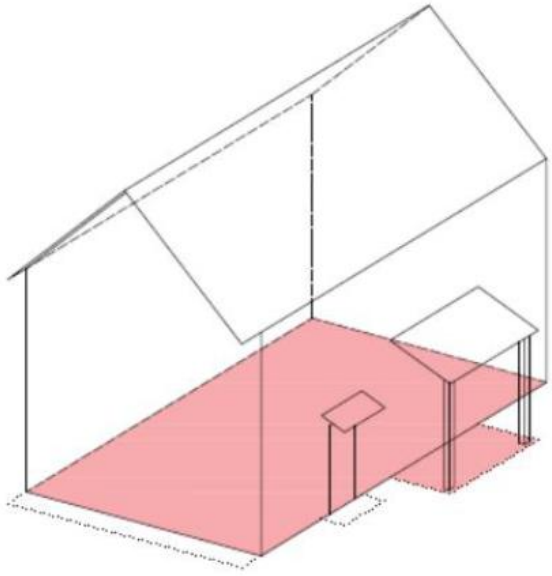
DESTINATIONS DES LOCAUX

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

EMPRISE AU SOL

Correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE AU SOL



EMPRISE PUBLIQUE
Espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ESPACE LIBRE
Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

ETANCHEITE
Revêtement imperméable.

EXHAUSSEMENT DE SOL
Elévation du sol par remblai.

EXTENSION
Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE
Ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

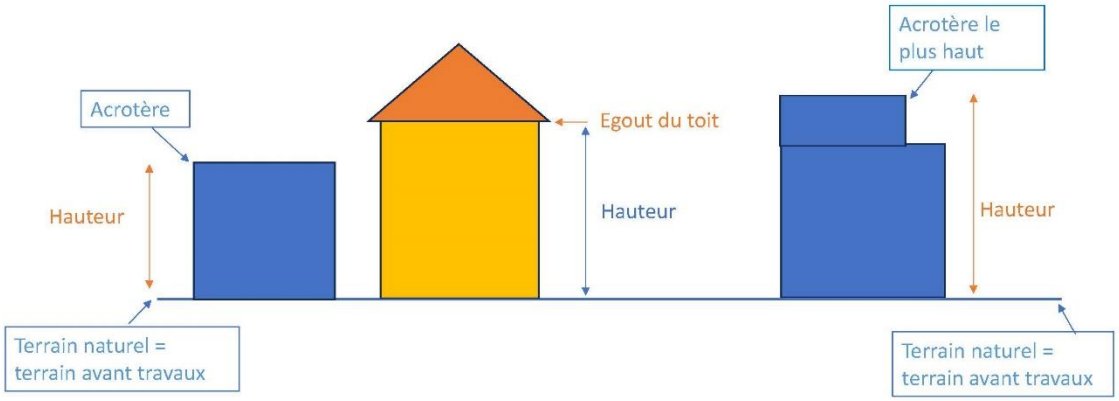
GABARIT
Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

GRILLE
Clôture formée de barreaux métalliques plus ou moins ouvragés.

HABITATION LEGERE DE LOISIR
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR
La hauteur d'une construction correspond à la distance entre le terrain naturel, (correspondant au niveau du terrain avant réalisation des travaux), à la date de dépôt de la demande et le point le plus haut correspondant à l'égout du toit, au faîtage ou à l'acrotère.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



INSTALLATION
Ensemble d'objets, de dispositifs installés en vue d'un usage déterminé (exemples : installation frigorifique, thermique, …)

LIMITE SEPARATIVE
Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

MURS
Ouvrage, ajouré ou non, en maçonnerie, en terre, en pan de bois ou de fer, qui, dans un plan généralement vertical, sert à clore un espace, à soutenir des terres, à constituer des côtés où les divisions d'un bâtiment et à en supporter les étages.

PALISSADE BOIS
Clôture faite de pieux ou de planches en bois s'assemblant de sorte à constituer un panneau.

PERMEABILITE
Propriété d'un terrain ou d'un matériau à permettre la pénétration de l'eau en eux.

PISCINE
Bassin de natation entendu au nu extérieur de la construction (coque ou maçonnerie).

REHABILITATION
Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

TERRAIN
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIES PUBLIQUES
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

UNITE DE BOISEMENT
Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

VERANDA
Construction avec des parois vitrées avec ou sans soubassements en maçonnerie et avec une toiture éventuellement vitrée.

LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols. Les éléments présentés ici sont expressément repris pour être rendus opposables.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DU PLUI

En application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, le RNU est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu à défaut d'être repris expressément par le règlement du PLUi.

L'article L. 632-1 du Code du patrimoine précise les dispositions suivantes : *« l'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable* ».

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2 (décret du 28/12/2015)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Les articles présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme :

Article R.111-26, en vigueur le 20 septembre 2018 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut

n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27, en vigueur le 20 septembre 2018 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

1.1.3. Autres dispositions règlementaires applicables

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application d'autres législations sont annexées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces servitudes sont visibles dans les annexes du dossier de PLUi.
- La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique : le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) conformément au code de l'environnement.
- Les dispositions attachées aux ICPE et le RSD soumettent à des conditions de distances strictes l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement. Dans le cas du PLUi et en application de la Charte Agriculture et Urbanisme, la distance de protection a été redéfinie pour certains cas (limite A/U, N/U, Ah/A, Nh/N, ainsi qu'avec les secteurs constructibles en limite du secteur Av).

1.1.4. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), dont les caractéristiques sont données dans la suite du règlement.

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté se trouvant dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les zones d'aménagement concerté égales ou supérieures à 3 hectares, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme) ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (cf : article R152-7 du code de l'urbanisme) ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme).

1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE OU DEMOLI VOLONTAIREMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur et que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain l'autorisent.

1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales

caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

1.7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Il est rappelé que concernant le risque mouvement de terrain (argiles, sismique et cavités souterraines), conformément aux articles 1792 du code civil et L.111-13 du code de la construction et de l'habitation, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques afin d'en limiter les conséquences.

Pour les nouvelles constructions situées dans les zones susceptibles d'être affectées par le retrait et gonflement des argiles (annexe 19 du PLUi), une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée, celle-ci permettant de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants :

- Reconnaissance de la nature du sol,
- Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles,
- Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les prescriptions suivantes sont à recommander afin d'assurer la stabilité des constructions, dès lors que le risque est avéré :

- Réaliser des fondations appropriées

  - Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol,
  - Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente,
  - Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés
  - Prévoir des chainages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs,
  - Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés.
- Eviter les variations localisées d'humidité
  - Eviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations,
  - Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées,
  - Eviter les pompages à usage domestique,
  - Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane, …).
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres
  - Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines,
  - Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

L'ensemble des règles de construction est disponible sur le site suivant : www.georisques.gouv.fr

A défaut de ces études géotechniques, l'autorité compétente est susceptible d'opposer un refus à une demande d'autorisation d'urbanisme sur le fondement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme précité.

Pour les nouvelles constructions situées dans les zones soumises au risque sismique, l'annexe 18 du PLUi rappelle la règlementation, ainsi que les différentes règles de construction à respecter.

1.8. PRISE EN COMPTE DES REMONTEES DE NAPPES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Pour les nouvelles constructions situées dans les zones soumises au risque, l'annexe 21 du PLUi rappelle la cartographie du risque sur le territoire.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)

Le règlement du PSMV s'applique à la partie du territoire de la ville de Saumur classée Secteur Sauvegardé en application de la loi n°62.903 du 4 août 1962 par un Arrêté en date du 18 mai 2000, pris conjointement par le Ministre de la Culture et de la Communication et par le Ministre de l'Equipement, des Transports et du Logement, portant révision et extension dudit Secteur Sauvegardé. Ce règlement est présent en annexe 22 du PLUi.

2.2. TERRAIN CULTIVE OU NON BATI A PROTEGER EN ZONE URBAINE

En raison des enjeux paysagers et/ou de la qualité agronomique du sol reconnu (vigne plantée), les terrains sont non constructibles.

2.3. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIE AU TITRE DU R151-31 DU CODE DE L'URBANISME

Cette trame risque renvoie à l'application des PPRi de l'Authion et du Thouet en vigueur sur le territoire. Le règlement de ces deux SUP sont présents en annexes 15 et 16 du PLUi.

2.4. SECTEUR SOUMIS AU RISQUE CAVITES (PPR COTEAU) IDENTIFIE AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME

Cette trame risque renvoie à l'application du PPR du Coteau Saumurois en vigueur sur le territoire. Le règlement de cette SUP est présent en annexe 17 du PLUi.

2.5. RISQUES IDENTIFIES AU TITRE DU R151-31 DU CODE DE L'URBANISME (STECAL SOUTERRAIN)

Dans les espaces identifiés, le changement de destination des sous-sols est autorisé vers les sous-destinations suivantes : « équipements d'intérêt collectif et services publics », « hébergement, « hébergement hôtelier et touristique », « entrepôt », « industrie » et « artisanat et commerce de détail ». Une étude géotechnique est recommandée avant tout travaux dans ou à proximité de la cavité.

2.6. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois,

forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2.7. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits, sauf si le local abritant le commerce et/ou l'activité de service est vacant depuis plus de 3 ans.

Le linéaire est présenté en annexe du présent règlement écrit.

2.8. PATRIMOINE BATI RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;

- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice. Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme (éléments ponctuels), seront présentés en annexe du présent règlement écrit.

2.9. PARCS ET JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DU L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.
Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, …), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, …), soubassements, souches de cheminée ;
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

Des démolitions partielles limitées à la stricte nécessité sont admises en cas de risque avéré pour la sécurité publique ou en cas de besoins techniques (réseaux, accès à une parcelle, etc.).

Pour les espaces boisés, parcs et jardins remarquables, les extensions et les annexes de la construction principale sont autorisées, aux conditions suivantes. Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisées que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les bâtiments de moins de 40 m² d'emprise au sol ;
- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.

2.10. ARBRES RECENSES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres du centre des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager sur les documents graphiques du règlement.

Les arbres répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments ponctuels), seront présentés en annexe du présent règlement écrit.

2.11. HAIES RECENSEES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies recensées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

- Nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et de deux accès par parcelle ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.

- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

La liste des essences locales est présentée en annexe du présent règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.
En zones U et AU : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

En zones A et N : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres de l'axe des haies et des arbres de grand développement (arbres de haute tige).

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

2.12. BOISEMENTS RECENSES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur au moins 90% de leur surface par unité de boisement. Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries…),
- Motifs agricoles : ouvertures d'accès ou regroupement de parcelles agricoles,
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Pour les espaces boisés, parcs et jardins remarquables, les extensions et les annexes de la construction principale sont autorisées.

2.13. CHEMINS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Les chemins identifiés sur le règlement graphique sont à conserver ou à créer. Lorsqu'ils sont existants, ils peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. En termes de longueurs des linéaires visés, les modifications peuvent les rallonger dans une limite de 30% des longueurs existantes.

2.14. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.
Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

La liste des emplacements réservés est spécifiquement présentée dans l'annexe du présent règlement écrit.

Le saut de numéro, dans l'appellation (absence de continuité des chiffres), est issu de la suppression d'emplacements réservés entre l'arrêt de projet et l'approbation, et non à un oubli matériel.

2.15. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur.

2.16. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11'2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En amont de tout choix d'identification, les bâtiments se situant dans les périmètres réglementaires de protection (RSD et ICPE) n'ont pas été maintenus dans le projet approuvé du PLUi. Aussi, dans le cas d'exploitation n'étant pas soumis à ces périmètres, les élus ont décidé d'appliquer un périmètre de 50 m (cf. application du RSD) par précaution autour des bâtiments.

Chaque bâtiment identifié et retenu pour un changement de destination doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Bâti concerné par une qualité architecturale traditionnelle ;
- Desservi par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée ;
- Desservi par un réseau d'eau potable et d'électricité ;
- Concerné par un projet intégrant une capacité de stationnement adaptée et vérifiée dans l'unité foncière concernée par le projet ;
- Eloigné de toute activité agricole ;
- A l'écart de tout risque d'insécurité routière ;
- Situé hors des zones de risques connus (aléas forts des PPRi, cavités, mouvements de terrain).

L'annexe du présent règlement présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés.

Le saut de numéro, dans l'appellation des changements de destination (absence de continuité des chiffres), est issu de la suppression de changements de destination entre le travail initial et l'approbation, et non à un oubli matériel.

2.17. SITE POTENTIELLEMENT POLLUE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME

A titre informatif, le figuré est présent pour rappeler la présence d'un sol potentiellement pollué. Il est recommandé de réaliser une étude des sols avant tout aménagement ou construction.

2.18. PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME

A titre informatif, les périmètres de protection de captage figurent sur le règlement graphique renvoyant ainsi à ses prescriptions réglementaires.

2.19. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil, ainsi que les constructions nécessaires à la commercialisation des produits et matériaux issus de l'activité de carrières. Sont aussi admis les dépôts de matériaux divers.

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (dont les extensions comprises) ne pourra excéder 500 m2 sur l'unité foncière.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient. En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur sera alors limitée à celle du bâtiment existant.

2.20. SECTEUR ACCUEILLANT DES TROGLODYTES AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME

Sont autorisés sous réserve, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée (identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité), et en assortissant la délivrance d'une autorisation d'occupation du sol d'une prescription d'élaboration d'une étude de

faisabilité des sols dont les conclusions devront être mises en œuvre lors de la réalisation du projet, sous la responsabilité du maitre d'ouvrage :

- L'extension des bâtiments existants dans une proportion limitée à 20% de l'emprise au sol des bâtiments composant l'unité foncière ;
- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- Les piscines non couvertes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans les secteurs encadrés par le PPR mouvements de terrain, il appartient au pétitionnaire de s'assurer par tout moyen, études ou expertises appropriées de la faisabilité de son projet qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou de l'aménagement d'un troglodyte.

2.21. ENJEUX ECOLOGIQUES LIES A DES MILIEUX HUMIDES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones humides repérées par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L.211-3 du Code de l'Environnement sont interdits :

- Toute construction, installation, y compris l'extension des constructions et installations existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de détruire même partiellement une zone humide

Il est à rappeler qu'en règle générale, en tout premier lieu, le pétitionnaire devra rechercher une implantation en dehors des zones humides pour la réalisation de son projet.

Par exception, peuvent être autorisés les projets mettant en œuvre la démarche « éviter, réduire, compenser » :

1- Les occupations du sol suivantes :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils sont liés à :
  - Des projets qui démontrent l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la salubrité publique, sous réserve de l'impossibilité technico-économique de le délocaliser ;
  - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, sous réserve de démontrer l'impossibilité technico-économique d'une implantation en dehors des zones humides

2- A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition des zones humides, la compensation répondra aux orientations fondamentales du SDAGE et au règlement des SAGEs en vigueur.

La plantation d'arbres n'est pas interdite, cependant, cette dernière ne devra pas réduire ou altérer la fonctionnalité de la zone humide.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir des inventaires. Si des études avec des prospections zones humides plus précises sont réalisées répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 et permettant d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.22. OBLIGATION DE PLANTER DE NOUVELLES HAIES

Des haies à planter sont repérées au règlement graphique. Elles sont divisées en deux catégories :

- Les haies à planter sur une largeur minimale de 3m
- Les haies à planter sur une largeur minimale de 6m

De façon générale, les végétaux seront plantés en jeunes plants. Cependant quelques arbres-tiges devront être plantés.

2.22.1- Les haies à planter d'une largeur minimale de 2m

Sur ce linéaire, des haies devront être plantées en appui extérieur des clôtures. Plantées en quinconce sur une largeur minimale de 2m, elles seront composées exclusivement d'essences arbustives en strate unique. La hauteur des haies ne devra pas excéder 4m.

2.22.2 Les haies à planter d'une largeur minimale de 3m

Sur ce linéaire, des haies devront être plantées en appui extérieur des clôtures. Plantées en quinconce sur une largeur minimale de 3m, elles seront composées exclusivement d'essences arbustives en strate unique. La hauteur des haies ne devra pas excéder 4m.

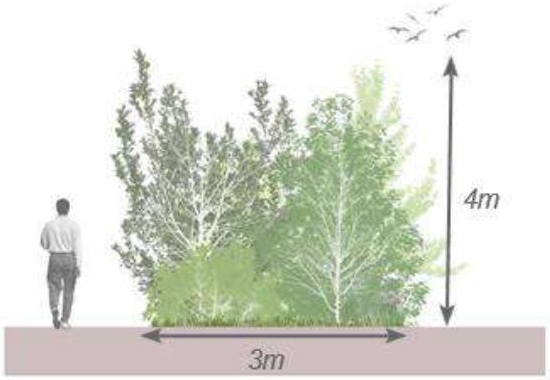


image à titre d'illustration

2.22.3 – Les haies à planter d'une largeur minimale de 6m

Sur ce linéaire des haies multistrates devront être plantées sur une largeur minimale de 6m. Elles devront être composées à minima d'une strate arbustive et d'une strate arborée.

La hauteur des haies ne devra pas excéder 8m. De façon ponctuelle, pour des questions d'ombrage , elle pourra être limitée à 5m.

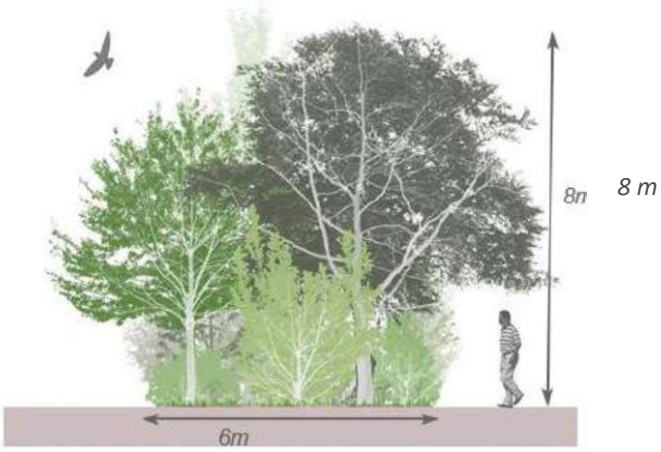


image à titre d'illustration

2.23. ESPACE DEDIE AU PATURAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein de ces espaces, seule sont autorisés des installations et aménagements en lien avec la contention des animaux (clotures…)

De nouvelles constructions, correspondantes à des abris pour animaux, peuvent être autorisés dans la limite de 30 m² pour répondre strictement aux besoins vitaux des animaux.

2.24. ESPACE A PRESERVER POUR LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein de ces espaces, seule sont autorisés des installations et aménagements en lien avec la valorisation écologique. Tout aménagement, ou installation, qui n'est pas directement en lien avec des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation est interdit.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans cette zone.

2.25. ELEMENTS LINEAIRE (CORRIDOR ECOLOGIQUE) A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des corridors écologiques identifiés au règlement graphique, aucun nouvel aménagement et aucune nouvelle construction n'est autorisé sur un largeur de 6m.

3. DISPOSITION SPECIFIQUE AU DOMAINE ROUTIER AUTOROUTIER

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes :

- Un retrait de 100 mètres de l'axe pour les routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière ;
- Un retrait de 75 mètres de l'axe pour les routes à grande circulation.

Le recul de 100 mètres de l'axe s'applique donc le long de l'autoroute A85 (communes de Allonnes, Brain-sur-Allonnes et Vivy).

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

4.1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES A GRANDE CIRCULATION

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes :

- Un retrait de 100 mètres de l'axe pour les routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière ;
- Un retrait de 75 mètres de l'axe pour les routes à grande circulation.

Sauf dispositions contraires prévues par les documents graphiques du présent PLUi.

Pour le cas des routes à grande circulation du territoire, le recul demandé est de 75 mètres de l'axe. Ces derniers sont les suivants :

- RD 10 (Allonnes, Brain-sur-Allonnes, Vivy) ;
- RD 93 (Chacé, Saumur, Varrains) ;
- RD 347 (Le Coudray-Macouard, Distré, Montreuil-Bellay, Saumur, Vivy) ;
- RD 761 (Brossay, Cizay-la-Madeleine, Montreuil-Bellay) ;
- RD 767 (La Breille-les-Pins, Neuillé, Vivy) ;
- RD 938 (Montreuil-Bellay) ;
- RD 960 (Cizay-la-Madeleine, Distré, Saumur) ;
- RD 947 (Fontevraud-l'Abbaye).

Toutefois, le retrait de 100 mètres et de 75 mètres ne s'applique pas (article L.111-7 du code de l'urbanisme) :

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

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le Conseil Départemental préconise néanmoins un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (art. L.111-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat (art. L.111-10 du code de l'urbanisme).

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES DEPARTEMENTALES

Les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

En agglomération :

Les marges de reculs sont laissées à l'appréciation de la collectivité compétente en matière d'aménagement du territoire (commune ou établissement public de coopération intercommunale), notamment si l'implantation de la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (visibilité, …).

Hors agglomération :

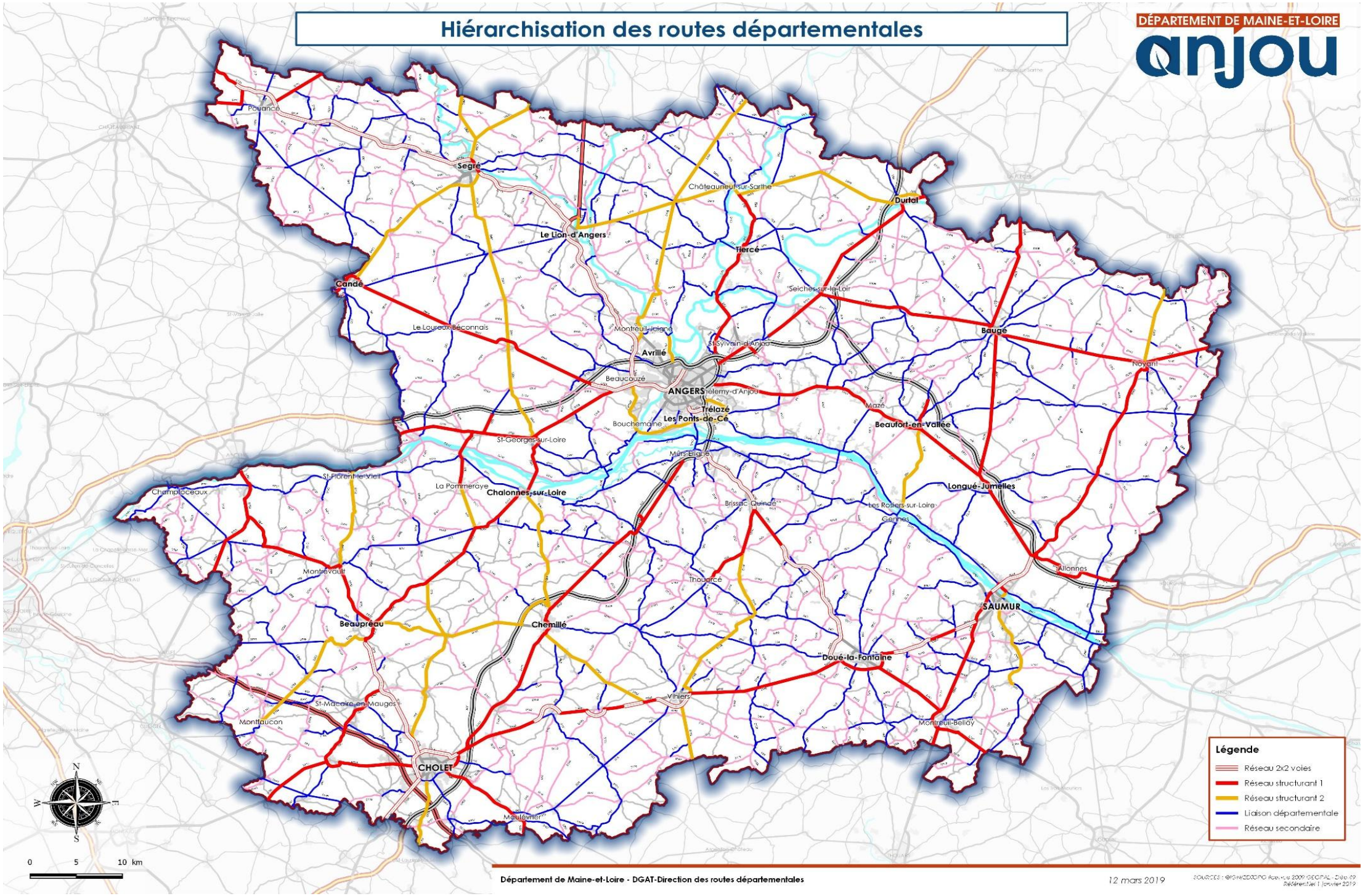
Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

Elles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt publics. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations si les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes.

Une carte présente ci-après précise la caractérisation du réseau routier sur le département.

Hiérarchisation des routes départementales

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou



Département de Maine-et-Loire - DGAT-Direction des routes départementales

12 mars 2019

SOURCES : ©IGN/BDTOPO Rge Hub 2009 GEOFLA - Dec 09
Référentiel 1 janvier 2019

4.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental du Maine-et-Loire, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- Les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD ;
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;
- Les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes ;
- Certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers ;
- Les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

5. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières :**
  - ✓ <u>Exploitation agricole</u>
    La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  - ✓ <u>Exploitation forestière</u>

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation :**
  Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

  ✓ Logement :
  La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

  ✓ Hébergement :
  La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**
  Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous-destinations :

  ✓ Artisanat et commerce de détail :
  La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

  ✓ Restauration :
  La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

  ✓ Commerce de gros :
  La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

  ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

  ✓ Hôtels :
  La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

✓ Autres hébergements touristiques :
La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

✓ Cinéma :
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :
- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public :
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**
Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt :
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT

6.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet. Sauf exception définie ci-après, Il doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur le terrain du projet, elles doivent être réalisées sur un terrain situé à moins de 300 mètres.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Lorsque que la construction projetée comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être facilement accessibles, disposer d'une aire de manœuvre autonome et avoir une surface minimale de 2,30 mètres x 5 mètres. Par leurs dispositions techniques, les aménagements doivent en outre limiter l'imperméabilisation des sols. Le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doit être conforme à la réglementation en vigueur. Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après.

La notion d'impossibilité technique est nécessairement liée à :

- La configuration de la parcelle : impossibilité d'accès depuis la voie publique à un espace susceptible de servir de stationnement compte tenu de l'implantation du bâti (alignement, mitoyenneté…) ;
- L'occupation de la parcelle : emprise au sol de la construction existante ne permettant pas de dégager une emprise nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement par logement ;
- Une protection effective : la protection du patrimoine bâti, la nécessité de protéger une composante végétale, le respect des prescriptions pluviales...

6.1.1. Pour les extensions de construction

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

6.1.2. Pour les changements de destination

Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des

constructions ou ouvrages réalisés. Il pourra tenir compte de la déduction des stationnements acquis par la précédente destination.
Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer la (ou les) place(s) de stationnement(s) requise(s) par logement (cf. 6.2.2. Règles quantitatives) est démontrée, sauf pour la ville de Saumur.
Pour la Ville de Saumur, il ne sera pas demandé de place de stationnement pour les deux premiers logements supplémentaires créés. Au-delà, et donc à partir du 3ème logement nouvellement créé, il conviendra de se référer au paragraphe 6.2.2.

6.1.3. les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer la (ou les) place(s) de stationnement(s) requise(s) par logement (cf. 6.2.2. Règles quantitatives) est démontrée, sauf pour la Ville de Saumur.
Pour la Ville de Saumur, il ne sera pas demandé de place de stationnement pour les deux premiers logements supplémentaires créés. Au-delà, et donc à partir du 3ème logement nouvellement créé, il conviendra de se référer au paragraphe 6.2.2.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés (cf. règles définies ci-avant) de réaliser le nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :
« *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* ».

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Les obligations pour les personnes à mobilité réduite (nombre/dimensions/positionnement...) relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation (R111-18 et R111-19).

6.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

6.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

En cas de réalisation d'une ombrière sur les aires de stationnement, il est possible de déroger aux obligations en matière de plantations et de végétalisation des aires de stationnement prévues dans l'ensemble des zones.

Dans tous les cas, les ombrières devront bénéficier d'un aménagement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement existant.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

6.2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

- ***Constructions à destination d'habitation***

Sous-destinations de la construction	**Nombre de places minimum requis**
Habitation	1 place minimum par logement en zone UA sur l'unité foncière visée par la construction ou à proximité immédiate (voir plus haut généralités). 2 places minimum par logement en zone UB sur l'unité foncière visée par la construction. Dans le cas de la ville de Saumur, 1 place minimum par logement en zone UB + 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher, sur l'unité foncière visée par la construction. 1 place minimum par logement en zone UC + 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher, sur l'unité foncière visée par la construction. 1 place minimum par logement pour la ZAC Villa Plaisance de la ville de Saumur. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs doivent également prévoir sur l'espace public des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet, avec un minimum de 1 place banalisée pour 20 logements
Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme.	1 place minimum par logement sur l'unité foncière visée par la construction

A partir de la création de plus de trois logements par subdivision d'un immeuble d'habitation ou par changement de destination, 1 place de stationnement par logement supplémentaire sera demandée. Il pourra être fait exception de cette règle s'il est démontré que le stationnement actuel est suffisant pour répondre aux exigences liées à la destination habitation. Cette règle ne s'applique pas aux communes d'Antoigné et de Montsoreau.

- ***Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées***

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- ***Pour les autres constructions :***

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les surfaces de stationnement étanchées des commerces, la règle est définie ci-après par le code de l'urbanisme :

Article L.111-19 du Code de l'urbanisme :
« *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.*

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols »

6.2.3. Stationnement des vélos

Pour tout nouveau bâtiment de plus de 250 m² de surface de plancher et extension de bâtiment portant la surface de plancher à plus de 250m², des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes détaillées dans le tableau ci-après. Les règles ci-dessous ne s'appliquent que pour les destinations énumérées dans le tableau.

Destination ou sous-destination de la construction	**Nombre de places minimum requis**
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m²)	Superficie minimale de 1,75 m² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m²)	Superficie minimale de 1,50m² pour 80m² de surface de plancher
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 500 m²)	Superficie minimale de 1,50 m² par tranche de 125 m²

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est pas règlementé.

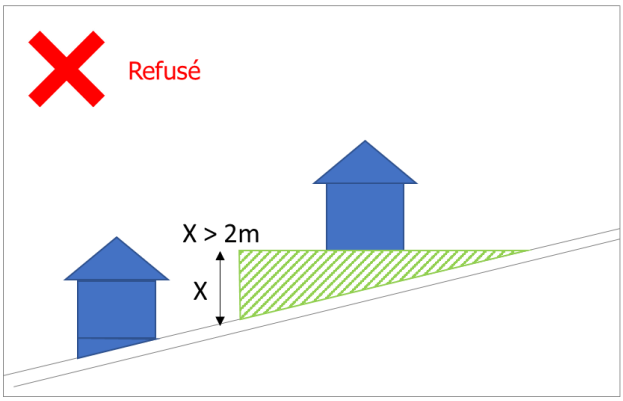
Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés par un système d'attache, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.

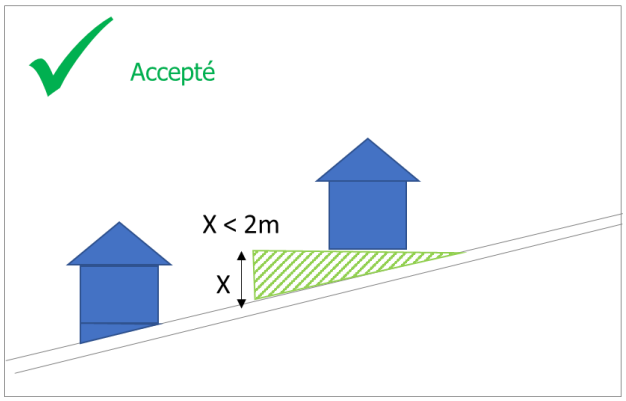
Pour le stationnement des véhicules électriques, les règles sont définies par le code de la construction et de l'habitation modifié par le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032894192&categorieLien=id)
.

7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- D'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions, installations, et aménagements autorisés dans la zone ;
- Ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ;
- Ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel ;
- Ou de permettre à une construction de se mettre au niveau de la voirie sans porter atteinte aux constructions avoisinantes. Seuls les mouvements de terrains strictement nécessaires à l'adaptation du site au projet sont autorisés (construction, accès piétons et véhicule, terrasse…). Les jardins devront être aménagés au plus près du niveau du terrain naturel.
- Que la modification du niveau ne porte pas sur la limite séparative de l'unité foncière, sauf pour les piscines.

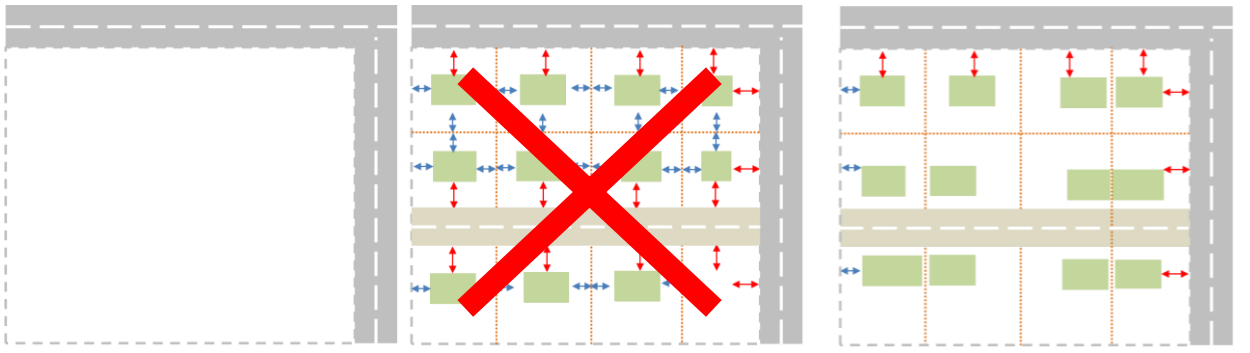

Refusé
X > 2m
X


Accepté
X < 2m
X

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont appliquées au périmètre du lotissement et non à celui du lot.



Situation initiale | **Application des règles par lot** | **Application des règles au terrain d'assiette du lotissement**

Légende

Limite de l'unité foncière

Voies publiques

Marge de recul de X mètres par rapport aux limites séparatives

Marge de recul de X mètres par rapport aux voies publiques

Nouvelle voie créée

Nouvelle construction

Nouvelle division parcellaire

9. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux…) portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales peuvent être soumises à prescriptions et pourront être, le cas échéant, interdites.
La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Maine et Loire (CAUE 49) a réalisé des fiches conseil pour guider les administrés dans leur démarche de conception des projets afin d'assurer leur intégration dans l'environnement existant. Ces fiches devront être prises en compte dans le cadre de l'élaboration des projets, en particulier lorsqu'ils se situent dans le périmètre des abords des monuments historiques.
Elles sont librement consultables sur le site internet de la DRAC 49.

La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de la pente naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes.

Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant.

9.1. TOITURE

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'activité ou agricoles, ils doivent cependant s'intégrer dans l'environnement existant et notamment ne pas porter atteinte à la préservation du paysage.

Lorsque la couverture initiale de la construction est en ardoise ou similaire, sa réfection devra être également réalisée avec de l'ardoise ou un matériau d'aspect similaire.

Dans le cas des extensions :

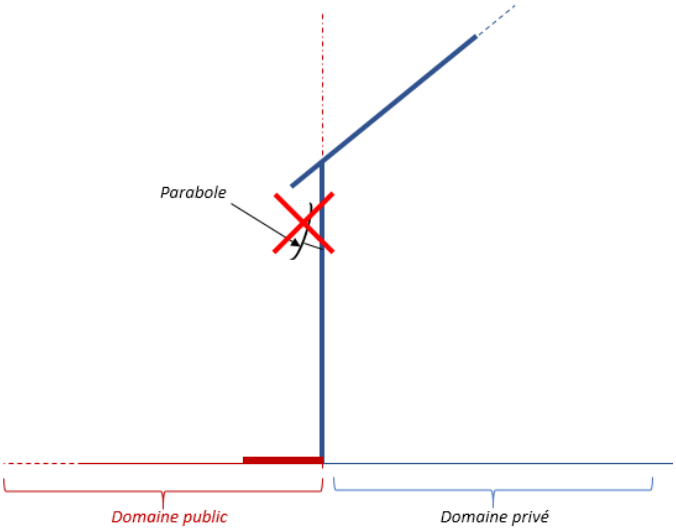
- Les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder en harmonie avec la composition de la ou des toitures existantes attenante(s) ;
- Pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

9.2. DISPOSITIFS TECHNIQUES ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans la clôture. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux et installations techniques doivent être implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.



Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- Installés au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ;
- Mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (par exemple une annexe).

Les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique ...) doivent être intégrés à l'environnement bâti et paysager.

Les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique ...) peuvent être installés au sol, en toiture ou en façade.

Au sol, ils devront :

- Ne pas faire saillie dans le domaine public ;
- Ne pas être visibles du domaine public ou d'un espace accessible au public, cette disposition ne s'applique pas aux installations et constructions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Être accompagnés de mesures d'insertions paysagères permettant de ne pas être visibles depuis les voies et dans le grand paysage, cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Être accompagné d'un aménagement paysager facilitant leur intégration dans l'environnement existant ;
- Ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

- Ne par recouvrir l'intégralité de l'espace libre de construction dans les secteurs à vocation d'habitat : Aa, UB, UC, UP, 1AU, Ah, Nh.

En façade, ils devront :

- Ne pas faire saillie dans le domaine public ;
- Être regroupés en un ou plusieurs ensembles cohérents qui prendront tous la même forme à choisir parmi le carré, la ligne ou le rectangle ;
- Être équipés de dispositifs de fixations invisibles ;
- Posés au plus près du nu de façade ;
- Présenter un aspect uni et mat pour tous les éléments visibles.

Dans le cas de toitures en pente, ils devront :

- Ne pas faire saillie dans le domaine public ;
- Être regroupés en un ou plusieurs ensembles cohérents qui prendront tous la même forme à choisir parmi le carré, la ligne ou le rectangle ;
- Être équipés de dispositifs de fixations invisibles ;
- Posés au plus près du nu de toiture ;
- Suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;
- Présenter une couleur identique à celle de la toiture et avoir un aspect mat pour tous les éléments visibles ;
- Couvrir la totalité du pan de toiture concernée ou, si ce n'est pas le cas, être situés de préférence dans la partie basse des toitures ;

Dans le cas de toiture terrasse, ils devront :

- Ne pas faire saillie dans le domaine public,
- Être regroupés en un ou plusieurs ensembles cohérents qui prendront tous la même forme à choisir parmi le carré, la ligne ou le rectangle ;
- Présenter un aspect uni et mat pour tous les éléments visibles ;
- Être le moins visibles possibles du domaine public ou d'un espace accessible au domaine public (éloignement des façades, hauteurs des acrotères, faible inclinaison des panneaux, …) ;
- Être le moins visibles possible du domaine public ou d'un espace accessible au domaine public (éloignement des façades, ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère, faible inclinaison des panneaux ...).

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans les zones prévues à cet effet.

9.3. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

9.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…). Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- Les espaces libres de toute construction ;
- Les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;

- Les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- Les aires de stockage ;
- Les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

10. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Une nouvelle construction ou installation peut être autorisée sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux).

10.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

10.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

10.1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

10.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

10.2.1. Eau potable

En zone urbaine ou à urbaniser

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau d'adduction public de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

En zone agricole ou naturelle

Dans ces zones, le réseau d'adduction public peut ponctuellement s'avérer défaillant ou présenter un débit insuffisant. Aussi, l'alimentation par forage ou puits privés y est autorisé. Dans ce cas, ce type d''alimentation n'est pas concevable pour des structures accueillant du public ou des tiers (ex : logements de personnels saisonniers, …), à moins d'voir fait l'objet d'une validation par arrêté préfectoral.

En cas d'alimentation alternée (adduction publique/puits privés), aucun contact entre les deux réseaux ne devra s'avérer possible. Afin d'y parvenir, une séparation physique totale de ces réseaux identifiables est demandée.

10.2.2. Eaux usées

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

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

Le raccordement ultérieur du dispositif d'assainissement autonome au réseau d'assainissement, n'est pas envisageable. Le réseau d'assainissement ne devant pas collecter d'effluents septiques. Par conséquent, une construction équipée d'un dispositif d'assainissement autonome ne peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif qu'après l'effective mise hors circuit de l'installation initiale.

10.2.3. Eaux pluviales

- POUR LA ZONE UY DE LA « ZONE D'ACTIVITES DE MERON » A MONTREUIL-BELLAY :

La superficie totale revêtue, comprenant les surfaces bâties, les voiries et les parkings revêtus, ne peut excéder 80 % de la superficie parcellaire.

Un minimum de 20 % de la superficie parcellaire doit être affecté aux surfaces perméables : espaces verts, plantations et espaces non revêtus. Les stationnements de véhicules ne peuvent pas être implantés sur ces espaces.

En outre, pour les établissements créés (les établissements existant déjà dans le secteur ne sont pas concernés) :

- Chaque constructeur doit traiter suivant les normes en vigueur 55 % du débit de fuite des eaux pluviales en construisant un(ou) des bassin(s) étendu(s). Il rejettera ces eaux dans les prescriptions du service gestionnaire du réseau.
- Lorsque la surface revêtue collectée dépasse 35 % de la superficie du lot, le constructeur doit mettre en place un système de rétention étanche.
- Chaque constructeur doit assurer une collecte séparative des eaux pluviales selon leur nature. L'impluvium des toitures peut être infiltré et (ou) utilisé pour l'arrosage des espaces verts privatifs. Les eaux souillées, notamment celles susceptibles de contenir des hydrocarbures (zone de circulation et de stationnement des véhicules) sont traitées dans des bassins avant rejet au réseau public.
- Les constructeurs doivent mettre en œuvre les moyens de traitement des rejets polluants notamment au titre des concentrations maximales admises pour des hydrocarbures, conformément aux dispositions réglementaires de l'arrêté du 2 février 1998 relatifs aux installations classées.

A minima, les constructeurs doivent faire procéder à l'installation d'un ouvrage pour séparation des liquides légers (hydrocarbures), décantation des métaux lourds, rétention des matières en suspension.

Le séparateur de liquides légers doit être de classe A avec débourbeur intégré ou séparé, conforme à la norme NF P 16 440, et équipé d'un filtre à cellules lamellaires coalescentes.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Densité des MES traitées : 2.50 g/cm3
- Pouvoir de coupure des MES : 120 µ
- Densité des hydrocarbures traités : 0,85
- Teneur résiduelle en hydrocarbures : > 5 mg/l

L'ouvrage peut comprendre un by-pass permettant le passage hors du séparateur de 20 % du débit total.

- POUR TOUTES LES AUTRES ZONES ET SECTEURS :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales (depuis des toitures inaccessibles) doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités. Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 aout 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

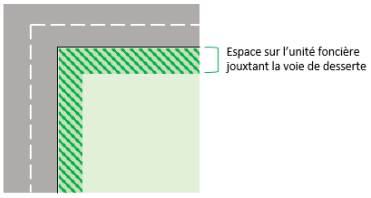
- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

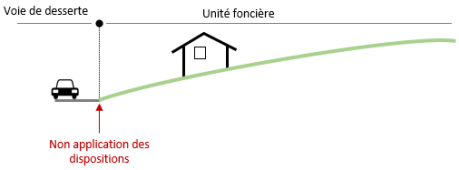
Ne sont pas concernées par cette réglementation les constructions ne pouvant y répondre pour des raisons de contraintes d'ordre sanitaires (ex : établissements de santé, école, cabinets de soins ou locaux assimilés, …). La mise en œuvre de tels dispositifs ne peut s'envisager que sous conditions. La récupération de l'eau de pluie n'y est convenable que pour un usage strictement externe (arrosage des espaces verts par exemple).

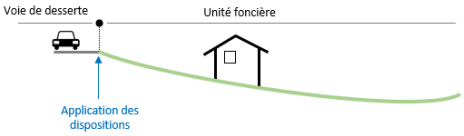
La récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

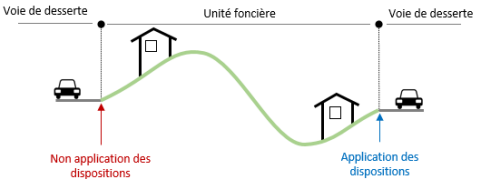
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte (cf. schéma ci-contre).









10.2.4. Eaux de piscine

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

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

10.2.5. Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

10.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

10.2.7. Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

11. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées s'il s'agit :

- De mettre en œuvre, sur une construction existante, un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, en saillie des façades ou par surélévation, d'une épaisseur de 30 cm maximum ;
- De mettre en œuvre un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres ;
- De constructions ouvrages et équipements destinés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Une implantation en retrait des limites séparatives et des voies et emprises publiques peut être exigée:

- En cas de marge de recul minimum imposée par le règlement graphique ;
- Pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie...) ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

LES ZONES URBAINES (U)

1. LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La zone UA comprend 2 secteurs :

- UAj, secteur urbain central historique accueillant des fonds de jardins ;
    - UA(i), zone urbaine centrale historique soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). Dans le cas de cette zone, il est nécessaire de se référer à la règle la plus restrictive entre le PLUi et le PPRi.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et son secteur comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UAj	UA, UA(i)	Voir conditions pour UA et UA(i)
	exploitation forestière	UA, UAj, UA(i)		
Habitation	logement		UA, UA, UA(i)j	Voir conditions de la zone UAj
	hébergement	UAj	UA, UA(i)	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UAj	UA, UA(i)	Voir conditions pour UA et UA(i)
	restauration	UAj	UA, UA(i)	
	commerce de gros	UA, UAj, UA(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UAj	UA, UA(i)	
	hôtels	UAj	UA, UA(i)	
	Autres hébergements touristiques	UAj	UA, UA(i)	
	cinéma	UAj	UA, UA(i)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UAj	UA, UA(i)	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UAj	UA, UA(i)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UAj	UA, UA(i)	
	salles d'art et de spectacles	UAj	UA, UA(i)	
	équipements sportifs	UAj	UA, UA(i)	
	autres équipements recevant du public	UAj	UA, UA(i)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UA, UAj, UA(i)		
	entrepôt	UAj	UA, UA(i)	Voir conditions pour UA et UA(i)
	bureau	UAj	UA, UA(i)	
	centre de congrès et d'exposition	UA, UAj, UA(i)		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans l'ensemble de la zone UA.

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Au titre de l'habitat, le stationnement isolé de habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Le stationnement isolé de bateaux de plus de trois mois (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les zones UA et UA(i) :

- Les constructions à usage d'entrepôts, d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLUi ;
- Pour une activité agricole déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Dans le secteur UAj, seules les extensions ou annexes de la construction principale sont autorisées, ainsi que les équipements publics relatifs aux réseaux et aux voiries.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière, sauf dans le cas où la zone est concernée par des dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

EMPRISE AU SOL

En **zones UA et UA(i)**, il n'y a pas de disposition réglementaire particulière.

En **secteur UAj**, seules les extensions et annexes de la construction principale sont autorisées aux conditions suivantes :

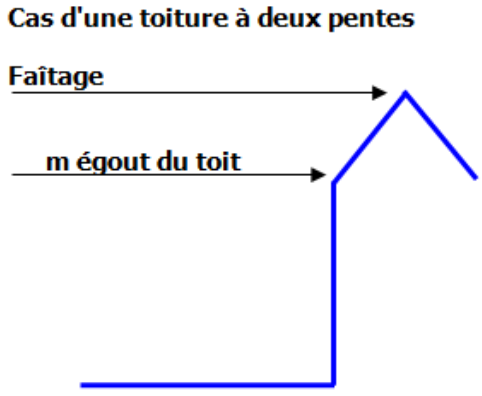
- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.

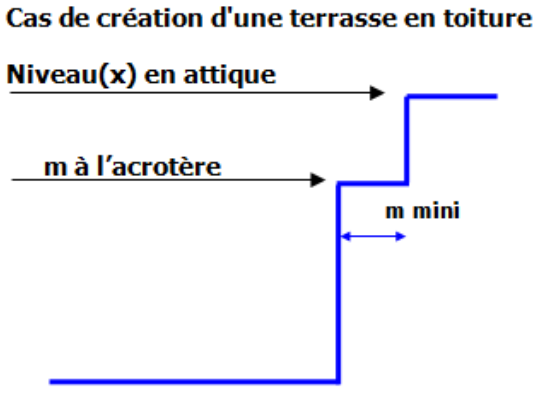
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Ainsi une hauteur inférieure à 12m pourra être prescrite de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Pour les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), se référer dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).





Pour les constructions qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure ou égale au bâtiment principal.

Exceptions :

- La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…), les cages d'ascenseur et les antennes, n'est pas réglementée ;
- Se référer aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les opérations concernées.

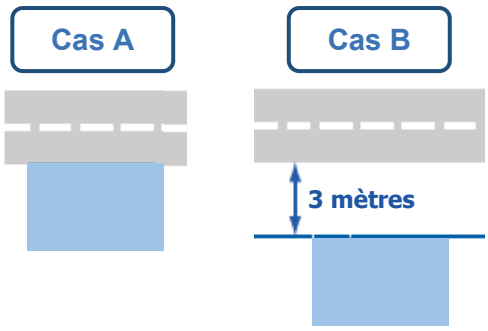
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et extensions à destination autre que l'habitation doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.

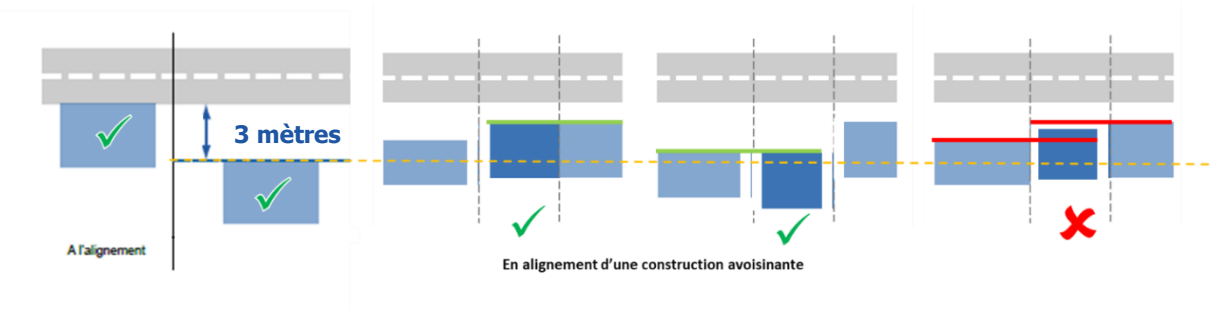
En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les nouvelles constructions et extensions à destination d'habitation doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-après) ;
- Soit, avec un recul minimal de 3 mètres (cas B ci-après) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.



Dans le cas d'un alignement marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant, matérialisé dans le zonage par la trame L.151-19 du code de l'urbanisme, la nouvelle construction devra respecter cet alignement marqué.



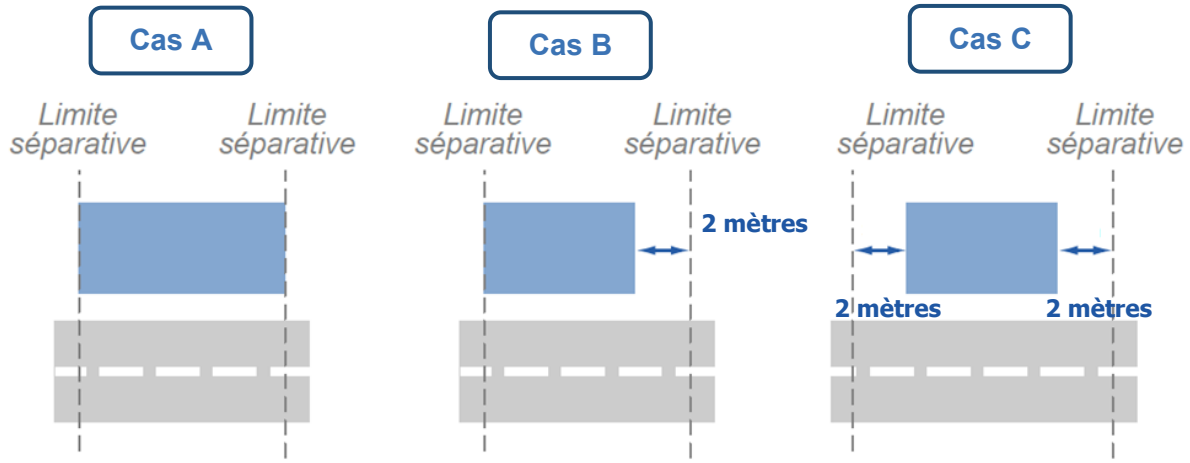
En zone UA, les garages individuels à l'alignement aux voies et emprises publiques sont admis, sous réserve de ne pas engendrer de risque en cas de sortie directe sur la voie.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les nouvelles constructions et extensions à destination d'habitation doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).



Exceptions :

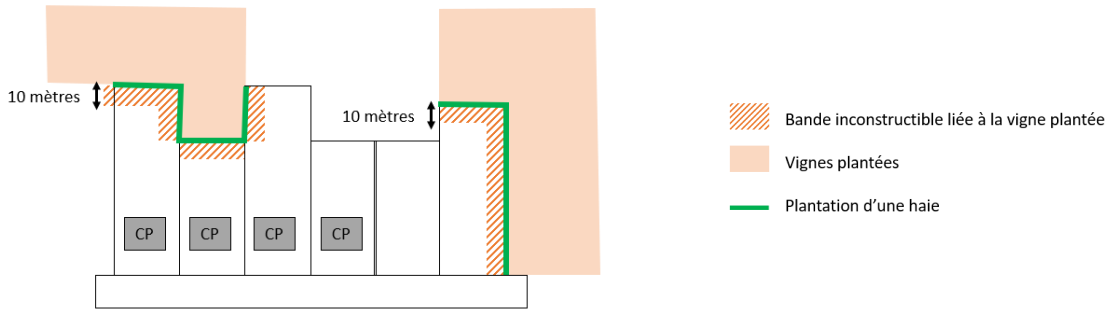
- Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieur à 12 m2, il n'est pas fixé de règle ;
- En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation (ci-dessus) peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres d'une parcelle plantée en vigne. Une haie devra être plantée sur la ou les limites parcellaires inclue dans le périmètre des 10 m à distance de la vigne. La haie devra être plantée en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;



- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

Les équipements techniques (transformateur, boite à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée. Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone (cf. section 1), ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (sauf pour les clôtures). Elles doivent cependant respecter le paragraphe 1 du présent chapitre (« l'autorisation de construire peut être refusée … »), relatif aux destinations des constructions.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

- **FAÇADES**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre), qui respectera la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Le bardage peut être utilisé. Il ne doit pas être le matériau principal d'une construction à usage d'habitation.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- En rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle. La teinte du bardage devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire. Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m2.

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire). Ils devront nécessairement être d'aspect mat. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

L'emploi d'autres matériaux rappelant l'aspect du verre, du métal, du béton, ou encore de la terre ne peuvent être autorisés que 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 dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques.

En outre, sont également autorisés :

- Pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages aspect bois utilisés, sous réserve de rester naturel et d'être posés à lames verticales larges jointes ;
- Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², les bardages aspect bois.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades, en excluant celle(s) des menuiseries.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

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.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical, et plus haut que large.

Ouvertures et huisseries

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- Les coffres des volets roulants apparents ne sont pas autorisés pour les ouvertures visibles du domaine public ou d'un endroit accessible au public.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.). La teinte devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

Verandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. La réalisation de sous-bassement est autorisée.

Le remplissage vertical doit être en verre.

Toitures

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

Les constructions principales d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier.
- Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à la condition qu'elles ne concernent pas l'ensemble du bâtiment.

Les constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² :

- Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Dans le cas du secteur de Chanteloup du Vauldelnay, les constructions doivent être conçues avec des toitures d'aspect mat et de teinte soit ardoise, soit tuile. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : aspect tuile).

Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'activités, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes ;
- Pour les bâtiments agricoles, les toitures doivent être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m2 sur le coteau (Saumur et ses communes associées, Parnay, Souzay-Champigny, Montsoreau, Turquant), les toitures des constructions principales pourront comporter une seule pente.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires (excepté l'obligation de respecter l'alignement bâti lorsque ce sont les clôtures qui marquent exclusivement l'alignement).

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

En zone UA, il est autorisé :

- La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre ;
- Le prolongement d'un mur ancien. Dans ce cas, il doit être traité avec soin et présenter les mêmes matériaux que le mur existant et la même hauteur ;

Il est possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les clôtures de type toile tissée, clôtures déroulées ou plaques béton sont interdites.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Dans le cas de maisons mitoyennes, présentant une cour en front de rue, une harmonie des clôtures devra être recherchée entre la limite d'emprise publique et les limites séparatives.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La construction d'un mur plein, autre que ceux évoqués dans les généralités, est limité à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée, clôtures déroulées, d'aspect plaque-béton ou claustras non ajourés sont interdites.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

- STATIONNEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

1.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

2. LA ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE (UB)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense du territoire. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

La zone UB comprend 5 secteurs :

- UB(i), zone urbaine pavillonnaire soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). Dans le cas de cette zone, il est nécessaire de se référer à la règle la plus restrictive entre le PLUi et le PPRi ;
- UBj, secteur urbain pavillonnaire accueillant des fonds de jardins ;
    - UBj(i), secteur urbain pavillonnaire accueillant des fonds de jardins soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). Dans le cas de cette zone, il est nécessaire de se référer à la règle la plus restrictive entre le PLUi et le PPRi ;
- UBp, secteur urbain accueillant la cité-jardin des Violettes ;
- UBv, secteur urbain accueillant la ZAC de Villa-Plaisance.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et ses secteurs comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	Voir conditions pour UB et UB(i)
	exploitation forestière	UB, UBj, UBp, UBv, UB(i), UBj(i)		
Habitation	logement		UB, UBj, UBp, UBv, UB(i) , UBj(i)	Voir conditions des secteurs UBj, UBj(i) et UBp
	hébergement	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	Voir conditions pour UB et UB(i)
	restauration	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
	commerce de gros	UB, UBj, UBp, UBv, UB(i) , UBj(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UBj, UBp, UBj(i)	UB, UBv, UB(i)	
	hôtels	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
	Autres hébergements touristiques	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
	cinéma	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UBj, UBj(i)	UB, UBp, UBv, UB(i)	Voir conditions du secteur UBp
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UBj, UBj(i)	UB, UBp, UBv, UB(i)	Voir conditions du secteur UBp
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UBj, UBj(i)	UB, UBp, UBv, UB(i)	Voir conditions du secteur UBp
	salles d'art et de spectacles	UBj, UBj(i)	UB, UBp, UBv, UB(i)	Voir conditions du secteur UBp
	équipements sportifs	UBj, UBj(i)	UB, UBp, UBv, UB(i)	Voir conditions du secteur UBp
	autres équipements recevant du public	UBj, UBj(i)	UB, UBp, UBv, UB(i)	Voir conditions du secteur UBp
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UB, UBj, UBp, UBv, UB(i) , UBj(i)	UB	Voir conditions de la zone UB
	entrepôt	UBj , UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	Voir conditions pour UB et UB(i)
	bureau	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	

	centre de congrès et d'exposition	UB, UBj, UBp, UBv, UB(i) , UBj(i)		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB ou dans les secteurs.

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Le stationnement isolé de bateaux de plus de trois mois (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans le secteur UBp, sont interdites les surélévations des constructions existantes.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les zones UB et UB(i) :

- Pour une activité agricole déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'activités artisanales, d'industrie et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes et extensions des bâtiments industriels existants sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Dans les secteurs UBj et UBj(i), seules les extensions ou annexes de la construction principale sont autorisées.

Dans le secteur UBp :

- Les équipements publics et/ou associatifs sont autorisés exclusivement sur le site de l'Ecole des Violettes ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. En cas de reconstruction après sinistre, la reconstruction se fera à l'identique.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière, sauf dans le cas où la zone est concernée par des dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

- EMPRISE AU SOL

En zones UB et UB(i), et secteurs UBp et UBv : pas de disposition réglementaire particulière.

En **secteurs UBj et UBj(i)**, seules les extensions et annexes de la construction principale sont autorisées aux conditions suivantes :

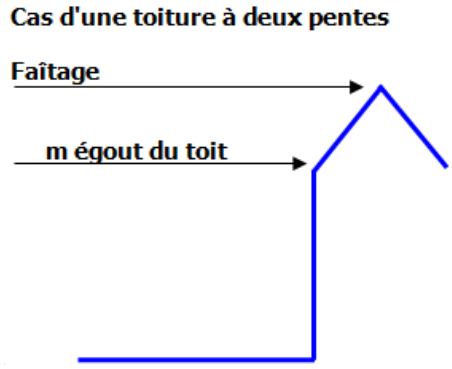
- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.

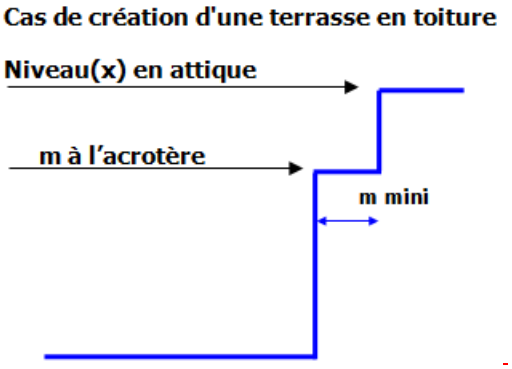
- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure à 10m pourra être prescrite de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Pour les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), se référer dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.





Pour les constructions qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

En **secteur UBp**, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au faitage, et celle des extensions, 3,5 mètres au faitage.

Exceptions :

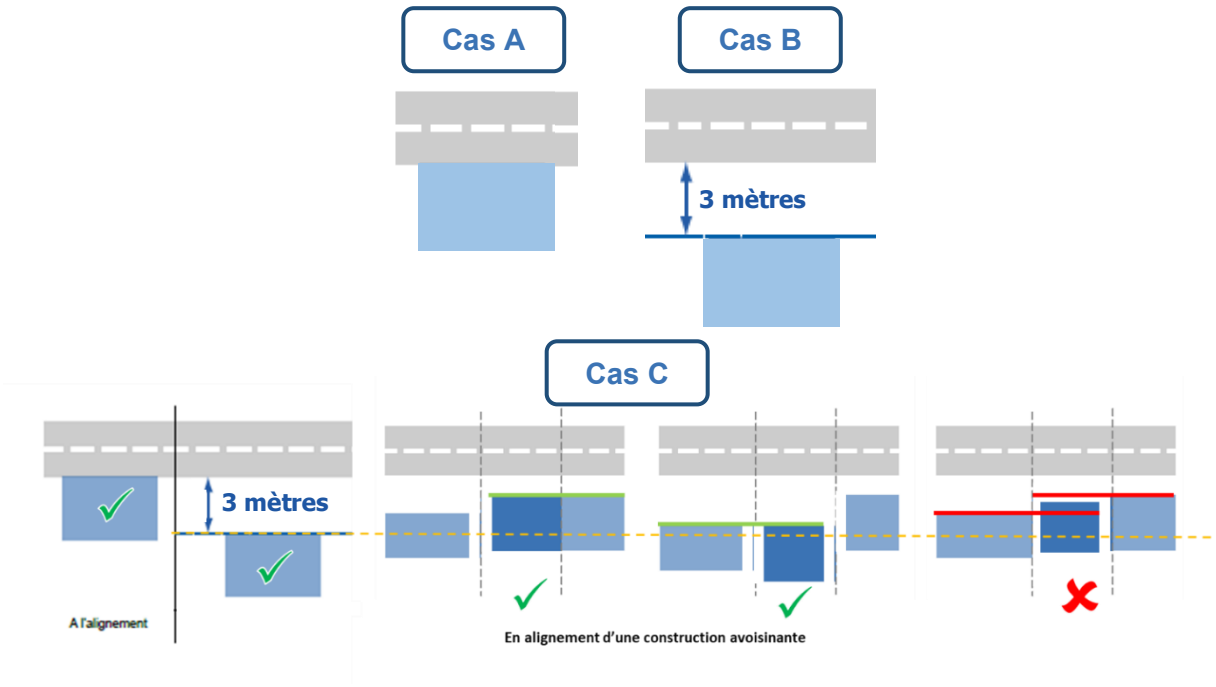
- La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée ;
- Se référer aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les opérations concernées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

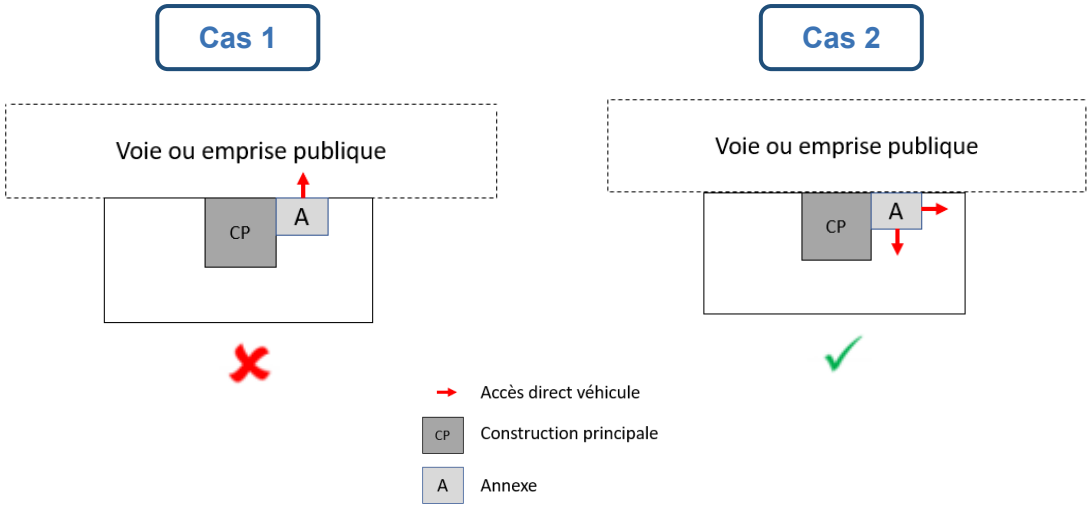
En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

En zones UB et UB(i) et secteurs UBj et UBj(i), les nouvelles constructions doivent être implantées:

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-dessous) ;
- Soit, avec un recul minimal de 3 mètres (cas B ci-dessous) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (cas C ci-dessous).



En zones UB et UB(i) et secteurs UBj et UBj(i), les garages individuels ne sont admis à l'alignement aux voies et emprises publiques que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir (cas 2 ci-dessous).



En **secteur UBp** :

- Pour la construction principale, l'alignement devra respecter celui des constructions existantes des parcelles limitrophes ;
- Les garages, abris de jardin, serre, etc. pourront être construits dans les jardins situés à l'arrière des maisons. Les regroupements de ces différentes constructions seront à privilégier afin de conserver l'esprit unitaire du lotissement ;
- Les extensions ne peuvent se réaliser que sur des façades arrières.

En **secteur UBv** :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 2 mètres ;
- Les garages individuels pourront être admis à l'alignement, y compris s'ils entrainent un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

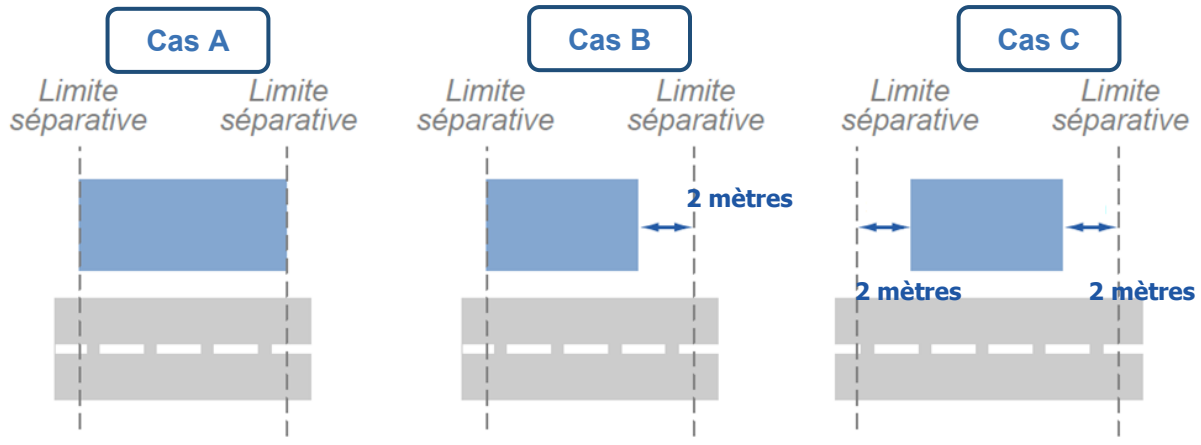
L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- De garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- D'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).



Exceptions :

- Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 12 m2, il n'est pas fixé de règle ;

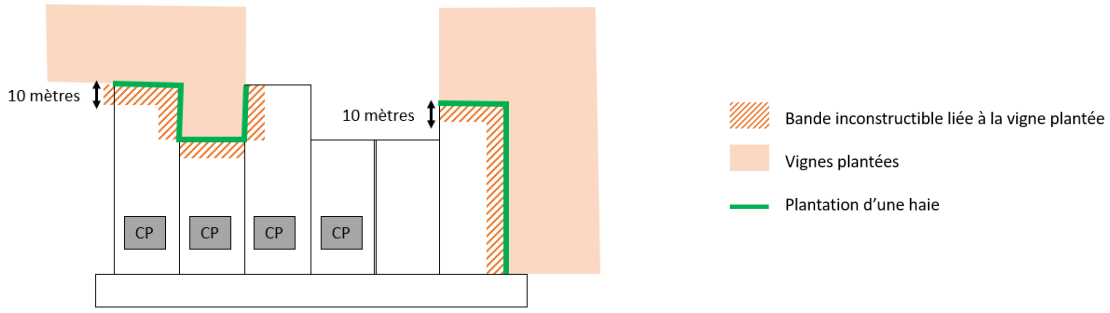
- En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation (ci-dessus) peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension ;
- **Dans le secteur UBp**, en cas de reconstruction, le nouveau bâtiment devra être implanté en respectant les mêmes marges de recul que le bâtiment démoli.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;



- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

Les équipements techniques (transformateur, boite à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. En **secteur UBp**, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone (cf. section 1), ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (sauf pour les clôtures). Elles doivent cependant respecter le paragraphe 1 du présent chapitre (« l'autorisation de construire peut être refusée … »).

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre), qui respectera la teinte du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- En rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique. La teinte du bardage devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire. Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant ;
- Les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m2.

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages devront s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire). Ils devront nécessairement être d'aspect mat. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre … n'est possible que 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 dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

En **secteur UBp** :

- Les murs seront traités à l'identique de ceux existants : soubassement en moellons de Champigny, élévation en maçonnerie enduite, peint dans un ton tuffeau (de blanc grisâtre à beige rosé). Les différences de nuance entre les peintures devront être très faibles. Le ton de l'enduit le plus proche devra servir de référence ;
- En façade principale, le colombage inclus dans l'enduit ne devra pas être caché et sera peint dans le même ton que l'enduit ;
- Pour les extensions, des matériaux différents de ceux existants pourront être acceptés à condition de respecter les coloris des façades du bâtiment existant et de garantir une harmonie et une intégration correcte ;
- Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, serre etc.) pourront être construits en traditionnel, en préfabriqué ou en bois.
- Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites pour préserver les caractéristiques architecturales des constructions.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

Panneaux solaires ou photovoltaïques

En **secteur UBp**, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront de préférence posés à la verticale (panneaux plus hauts que larges).

Ils ne pourront pas être de teinte différente de la toiture.

Lucarne et chassis 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.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical.

En **secteur UBp**, les châssis de toiture, type vélux ou similaire, de taille 55 cm par 78 cm, seront autorisés et devront être plus hauts que larges. La pose encastrée sans saillie est obligatoire.

Menuiseries

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

En **secteur UBp**, les menuiseries bois existantes (fenêtres, portes, volets) pourront être, lors de leur renouvellement, remplacées par des menuiseries bois ou aluminium intégrant un double vitrage dans le respect du dessin initial. Les persiennes seront conservées ou remplacées à l'identique. Si des volets roulants sont posés en plus des persiennes, les coffres de devront pas être visibles depuis l'espace public. Pour les fenêtres et volets, on privilégiera la couleur d'origine, vert ou rouge brun.

Verandas

L'ossature des vérandas doit être constituée majoritairement d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. La réalisation de sous-bassement et/ou d'un mur complet en plein est autorisée.

Le remplissage vertical doit être en verre.

En **secteur UBp**, les vérandas devront présenter une ossature constituée d'éléments fins métalliques, qui respecte l'intégration et l'harmonie avec le bâtiment existant. Un soubassement pourra être créé, soit pour rattraper le terrain naturel, soit pour rappeler la façade du bâtiment existant. Ce soubassement devra respecter les coloris des façades existantes afin de garantir une intégration harmonieuse. Les couvertures vitrées sont obligatoires.

Toitures

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture-réservoir, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Dans le cas du secteur de Chanteloup du Vauldelnay, les constructions doivent être conçues avec des toitures d'aspect mat et de teinte soit ardoise, soit tuile. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : aspect tuile).

Les appareils de conditionnement d'air doivent être positionnés au sol, dissimulés de l'espace public et s'intégrer harmonieusement à la construction.

En **secteur UBp**, la couverture est actuellement constituée de tuiles mécaniques planes couleur brique rouge naturelle. En cas de remplacement ou d'extension de la construction, il sera choisi de la tuile de même ton et du type tuile « LOSANGEE » des entreprises MONNIER ou similaire.

Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. En secteur UBp, les structures coulissantes (dômes) ne sont pas autorisées ;

  Pour les constructions à usage d'activités, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

Il est autorisé :

- La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre ;
- Le prolongement d'un mur ancien. Dans ce cas, il doit être traité avec soin et présenter les mêmes matériaux que le mur existant et la même hauteur ;

Il est possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas du prolongement d'un mur ancien existant, le prolongement devra être traité avec soin et présenter un aspect similaire au mur existant et la même hauteur.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre est autorisée. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les murs pleins ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur existant. Ils reprendront dans ce cas, la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appuie de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduits par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées ou plaques béton sont interdites.

Dans le cas de maisons mitoyennes, présentant une cour en front de rue, une harmonie des clôtures, sans pour autant qu'elles soient obligatoirement identiques, devra être recherchée entre la limite d'emprise publique et les limites séparatives.

En **secteur UBp**, le grillage vert à mailles carrées ou en losanges est imposé. Celui-ci pourra être doublé de plantations, sur soubassement en moellons de Champigny ou parpaing enduit. Les clôtures de type palissade en bois sont interdites.

En **secteur UBp**, les portails et portillons devront respecter les teintes présentes sur le bâtiment principal (façades, huisseries, …) et être à lames verticales.

En **secteur UBv**, sont autorisés :

- Les clôtures opaques en bois ;
- Les grillages sur piquets métalliques fins de couleur vert foncé ou noire, accompagnés d'une haie plantée à l'arrière du grillage.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées

En **secteur UBv**, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour **les zones UB et UB(i), et ses secteurs (hors UBv),** la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La construction d'un mur plein, autres ceux évoqués dans les généralités, est limité à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée, clôtures déroulées, d'aspect plaque-béton ou claustras non ajourés sont interdites.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de dispositions réglementaires particulières.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- **GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

2.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

2.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3. LA ZONE URBAINE PREDOMINEE PAR L'HABITAT COLLECTIF (UC)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UC correspond à la zone urbaine prédominée par l'habitat collectif. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

La zone UC comprend 1 secteur : UC(i), zone urbaine prédominé par l'habitat collectif soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). Dans le cas de cette zone, il est nécessaire de se référer à la règle la plus restrictive entre le PLUi et le PPRi.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UC, UC(i)		
	exploitation forestière	UC, UC(i)		
Habitation	logement		UC, UC(i)	
	hébergement		UC, UC(i)	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UC, UC(i)	Voir les conditions énoncées
	restauration		UC, UC(i)	
	commerce de gros	UC, UC(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UC, UC(i)	
	hôtels		UC, UC(i)	
	Autres hébergements touristiques		UC, UC(i)	
	cinéma		UC, UC(i)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UC, UC(i)	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UC, UC(i)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UC, UC(i)	
	salles d'art et de spectacles		UC, UC(i)	
	équipements sportifs		UC, UC(i)	
	autres équipements recevant du public		UC, UC(i)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UC, UC(i)		
	entrepôt	UC, UC(i)		
	bureau		UC, UC(i)	
	centre de congrès et d'exposition	UC, UC(i)		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans l'ensemble de la zone UC.

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
    - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
    - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Le stationnement isolé de bateaux de plus de trois mois (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLUi.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

- EMPRISE AU SOL

Pas de disposition réglementaire particulière.

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure aux hauteurs maximales autorisées par secteurs ci-après mentionnés pourra être prescrite de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Exception : La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions maximale est mesurée de la manière suivante :

- A partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade, si la construction est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement ;
- A partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout u de la rive supérieur de la façade pour les terrasses, dans l'axe de la façade ou du pignon. Les façades de plus de 17 mètres de longueur sont divisées en tronçons de 17 mètres, si la construction est implantée à plus de 5 mètres de l'alignement.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

En dehors du secteur des Hauts Quartiers, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres, avec une tolérance de 2m supplémentaires pour un nombre entier d'étages. Pour le secteur des Hauts quartiers, elle est fixée à 12 mètres, avec la même tolérance que ci-avant.

Hauteur relative

La hauteur maximale doit être inférieure à la largeur de la voie, avec une tolérance de 1 mètre pour un nombre entier d'étages. Dans le cas de 2 voies de largeur inégale ou de niveau différent à moins de 17 m l'une de l'autre, la référence est prise sur la voie la plus large ou la plus haute. Il en est de même en cas de carrefour de 2 voies de largeurs inégales, sur une longueur maxi de 17 m.

Exception : Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation des constructions nouvelles peut se faire à l'alignement des voies ou en retrait pour contribuer à la création d'un tissu renouvelé et diversifié.

Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- De garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- D'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Dans le cas où un parcellaire nouveau est créé, et par rapport aux limites du secteur :

- Dans une bande de 17 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Une implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée lorsque la construction voisine est elle-même en retrait de la limite. Dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 4 mètres dans le cas de baies éclairant des pièces principales sur la façade concernée (dans ce cas le retrait est compté à partir des baies), 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle. Il peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres ;
- Au-delà de la bande de 17 m, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout H diminuée de 4 mètres (L = H-4 m) avec un minimum de 4 mètres. Ce retrait peut être

réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres et les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales de l'habitation s'ouvrant à moins de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise :

- Si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 5 mètres ;
- Ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- De garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- D'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- **GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

4. LA ZONE URBAINE A VOCATION DE LOISIRS ET D'EQUIPEMENTS (UE)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements déjà existants.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale).

La zone UE comprend 2 secteurs :

- UEh, accueillant l'hôpital de Saumur ;
- UE(i), zone urbaine à vocation de loisirs et équipements soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et son secteur comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UE, UEh, UE(i)		
	exploitation forestière	UE, UEh, UE(i)		
Habitation	logement		UE, UEh, UE(i)	Voir conditions énoncées
	hébergement	UE, UEh, UE(i)		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UE, UEh, UE(i)		
	restauration	UE, UEh, UE(i)		
	commerce de gros	UE, UEh, UE(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE, UEh, UE(i)		
	hôtels	UE, UEh, UE(i)		
	Autres hébergements touristiques	UE, UEh, UE(i)		
	cinéma	UEh	UE, UE(i)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE, UEh, UE(i)	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE, UEh, UE(i)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE, UEh, UE(i)	
	salles d'art et de spectacles	UEh	UE, UE(i)	
	équipements sportifs		UE, UEh, UE(i)	
	autres équipements recevant du public		UE, UEh, UE(i)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UE, UEh, UE(i)		
	entrepôt	UE, UEh, UE(i)		
	bureau	UE, UEh, UE(i)		
	centre de congrès et d'exposition	UEh	UE, UE(i)	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans l'ensemble de la zone UE.

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les **zones UE et UE(i)**, et son **secteur UEh**, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sauf ceux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans le **secteur UEh**, sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
    - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
    - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les **zones UE et UE(i)**, et son **secteur UEh**, sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment sans excéder 100m² ;
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée.

Dans les **zones UE et UE(i)**, et son **secteur UEh**, sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

- EMPRISE AU SOL

Dans le cas des logements de fonction, la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m², la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m².

Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

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

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (au faitage ou à l'acrotère), sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.

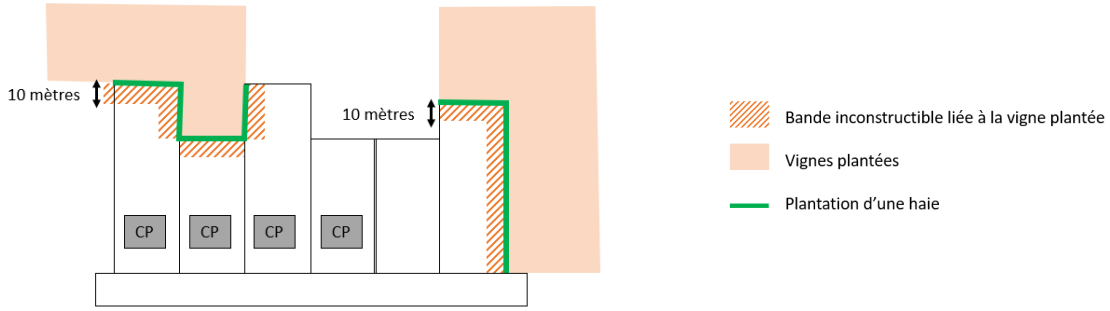
- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de disposition réglementaire particulière.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de disposition réglementaire particulière.

Exception pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives, en cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implanté à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après).



Exception pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives, en cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au règlement de la zone UB dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

4.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

4.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

5. LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UY)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UY correspond à la zone urbaine accueillant des activités économiques. Il s'agit d'entreprises isolées, de zones artisanales, ou encore de zones économiques communautaires (ex : la Ronde).

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

La zone UY comprend 3 secteurs :

- UYc, permettant l'accueil d'entreprises à vocation commerciale ;
- UYa, Secteur urbain à vocation économique lié aux activités aéronautiques et nautiques ;
- UY(i), secteur urbain à vocation économique soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et son secteur comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

Dans la **zone UY de la « ZONE D'ACTIVITES DE MERON » à Montreuil-Bellay**, tout nouveau projet de construction, d'extension ou d'aménagement est autorisé sous réserve :

- De respecter les dispositions de l'arrêté ministériel en date du 28 mars 2013 (dérogation Outarde Canepetière) et de l'arrêté préfectoral en date du 09 avril 2013 (dérogation espèces végétales et animales protégées) annexés au présent PLUi ;
- de réaliser une analyse des impacts sur la biodiversité (celle-ci pouvant aller jusqu'à prendre la forme d'une étude d'impact pour les cas relevant de cette législation) telle que définit par l'arrêté ministériel du 28 mars 2013 (dérogation Outarde Canepetière) et par l'arrêté préfectoral du 09 avril 2013 (dérogation espèces végétales et animales protégées) annexés au présent PLUi, et d'une demande de dérogation (espèce protégée) qui pourrait en découler ; cette étude définira les modalités de construction et d'aménagement dans le respect des objectifs de réduction et d'atténuation des impacts définis dans les arrêtés ;
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UYa	UY, UYc, UY(i)	Voir les conditions énoncées
	exploitation forestière	UYa	UY, UYc, UY(i)	Voir les conditions énoncées
Habitation	logement		UY, UYc, UYa, UY(i)	Voir les conditions énoncées
	hébergement	UY, UYc, UYa, UY(i)		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UY, UYc, UYa, UY(i)	Voir les conditions énoncées
	restauration	UYa	UY, UYc, UY(i)	Voir les conditions énoncées pour UY et UY(i)
	commerce de gros	UYa	UY, UYc, UY(i)	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UY, UY(i)	UYc, UYa	Voir les conditions énoncées pour UYc et UYa
	hôtels	UY, UY(i)	UYc, UYa	Voir les conditions énoncées pour UYa
	Autres hébergements touristiques	UY, UY(i)	UYc, UYa	Voir les conditions énoncées pour UYa
	cinéma	UY, UYa, UY(i)	UYc	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UYa	UY, UYc, UY(i)	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UYa	UY, UYc, UY(i)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UYa	UY, UYc, UY(i)	
	salles d'art et de spectacles	UYa	UY, UYc, UY(i)	
	équipements sportifs	UYa	UY, UYc, UY(i)	
	autres équipements recevant du public	UYa	UY, UYc, UY(i)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UY, UYc, UYa, UY(i)	Voir les conditions énoncées pour UYc et UYa
	entrepôt		UY, UYc, UYa, UY(i)	Voir les conditions énoncées pour UYc et UYa
	bureau		UY, UYc, UYa, UY(i)	Voir les conditions énoncées pour UYc et UYa
	centre de congrès et d'exposition	UY, UYa, UY(i)	UYc	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans l'ensemble de la zone UY.

5.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Au titre de l'habitat, le stationnement isolé d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

En **zone UYa**, sont interdites les nouvelles constructions à vocation de « commerce de détail ».

5.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les **zones UY et UY(i)**, et son **secteur UYc**, sont admises :

- Les nouvelles constructions à destination « Exploitation agricole et forestière » sous réserve d'être en lien avec des bâtiments existants ou en projet d'une coopérative agricole ou d'une scierie ;
- Les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
  - Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m², la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m² ;
  - Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions par unité de commerce de détail sous réserve de présenter une surface de plancher supérieure à 1000 m² ;
- Les constructions de local de vente pour les entreprises existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - D'être liées à l'activité existante et sa diversification, sans être son activité principale ;

  - Que la surface de plancher à destination de local de vente n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment ;
  - Que le point de vente soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction de local de vente n'est autorisée.
- Les nouvelles constructions à vocation artisanale sans limitation ;
- Les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique (exception pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).

Dans la **zone UYc de « ECOPARC » à Saumur et « Champ Blanchard » à Distré**, sont admises les nouvelles constructions par unité d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de présenter une surface de plancher supérieure à 1000 m².

Dans la **zone UYc de « ZA des Peupleraies » à Saumur**, sont admises les nouvelles constructions par unité d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de présenter une surface de plancher supérieure à 300 m².

Dans la zone **UY de « la Ronde » à Allonnes/Neuillé**, ainsi que sur celle de **« Méron » à Montreuil-Bellay**, sont admises :

- Les extensions à la sous-destination « restauration » sous réserve d'être en lien avec des bâtiments d'une activité restauration existante ;
- Les nouvelles constructions à la sous-destination « restauration » sous réserve d'être en lien avec un projet de restauration collective pour répondre aux besoins des employés des entreprises présentes dans la zone.

Dans les **secteurs UYc de « ECOPARC » à Saumur et « CHAMP BLANCHARD » à Distré**, sont admises les nouvelles constructions ayant la sous-destination « industrie ». Dans les autres secteurs, la sous-destination est interdite.

Dans le **secteur UYc de « ECOPARC » à Saumur et « CHAMP BLANCHARD » à Distré**, sont admises les nouvelles constructions ayant la sous-destination « bureau ». Dans les autres secteurs, la sous-destination est interdite.

Dans le **secteur UYc de « CHAMP BLANCHARD » à Distré**, sont admises les nouvelles constructions ayant la sous-destination « entrepôt ». Dans les autres secteurs, la sous-destination est interdite.

Dans le secteur UYa, sont admises :

- Les nouvelles constructions ayant la vocation « logement » aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
  - Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment sans excéder 100m² ;
  - Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités.
- Les nouvelles constructions ayant la vocation « industrie » sous réserve d'être en lien avec les activités aéronautiques, nautiques et la production d'énergies renouvelables (ex : fabrication d'habitat terrestres et flottants, construction de bateaux, valorisation de biomasse, production d'énergie solaire, éolienne et issue de la biomasse, etc.) ;
- Les nouvelles constructions ayant la vocation « entrepôt » sous réserve d'être en lien avec les activités aéronautiques, nautiques et la production d'énergies renouvelables (appareils aéronautiques, montgolfières, stockage de véhicules (tracteurs agricoles, appareils agricoles tractés, camions, véhicules électriques, etc.), stockage de biomasse, etc.) ;
- Les nouvelles constructions ayant la vocation « artisanat » sous réserve d'être en lien avec les activités aéronautiques (réparation mécanique aéronautique, espace de maintenance et réparation de montgolfières, construction d'appareils, production alimentaire, agriculture urbaine, etc.) ;
- Les nouvelles constructions ayant les vocations « bureaux » ou « activités de service accueillant de la clientèle » sous réserve d'être en lien avec les activités autorisées (ex : bureaux d'études, écoles de pilotages, sociétés de promotion du site et de ses activités, entreprises de commerce, associations, concessions, etc.) ;
- Les nouvelles constructions ayant la vocation « hébergement touristique » (ex : dans les anciennes casernes réhabilitées, constructions de logements insolites, d'un espace de campement extérieur, bar et restaurant, etc.) ;
- L'implantation de stations de gaz pour les montgolfières.

5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

- EMPRISE AU SOL

Dans le cas des logements de fonction, la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m², la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m².

Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

La surface de plancher des constructions par commerce de détail ne peut être inférieure à 1000 m².

Dans la **zone UYc de « ECOPARC » à Saumur et « Champ Blanchard » à Distré**, la surface de plancher des constructions par unité d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peut être inférieure à 1000 m².

Dans la **zone UYc de « ZA des Peupleraies » à Saumur**, la surface de plancher des constructions par unité d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peut être inférieure à 300 m².

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

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

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (au faitage ou à l'acrotère), sauf si des impératifs techniques le justifient.

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

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

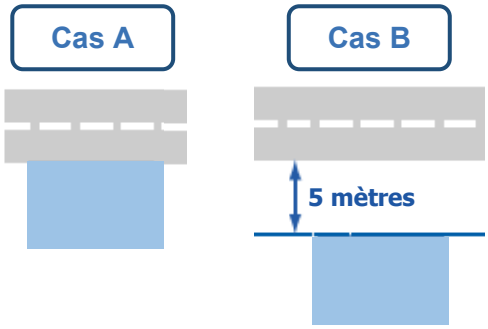
Dans la **zone UY de la « ZONE D'ACTIVITES DE MERON » à Montreuil-Bellay**, la hauteur des constructions et installations pourra être limitée, afin de respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 28 mars 2013 (dérogation Outarde Canepetière) et de l'arrêté préfectoral du 09 avril 2013 (dérogation espèces végétales et animales protégées) annexés au présent PLUi.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-dessous) ;
- Soit, avec un recul minimal de 5 mètres (cas B ci-dessous).

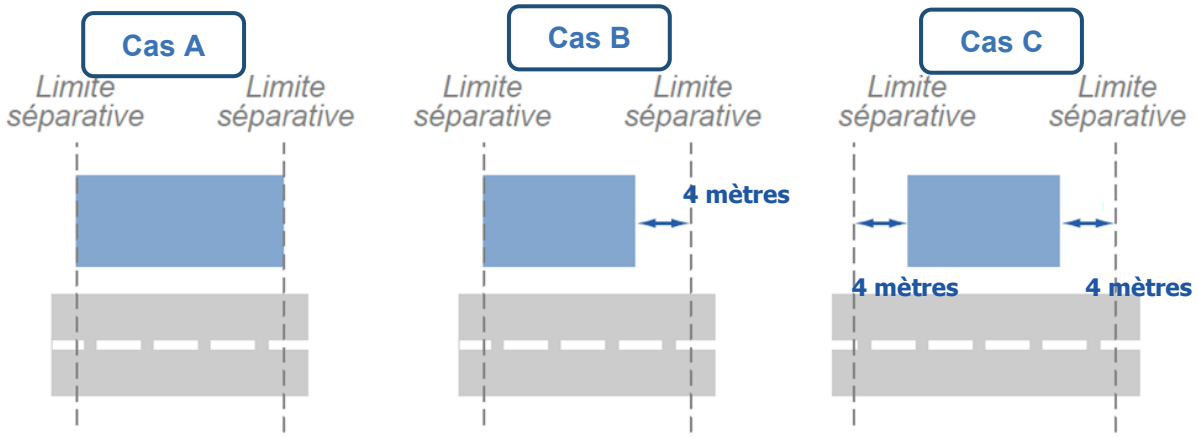


Implantation par rapport aux limites separatives

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

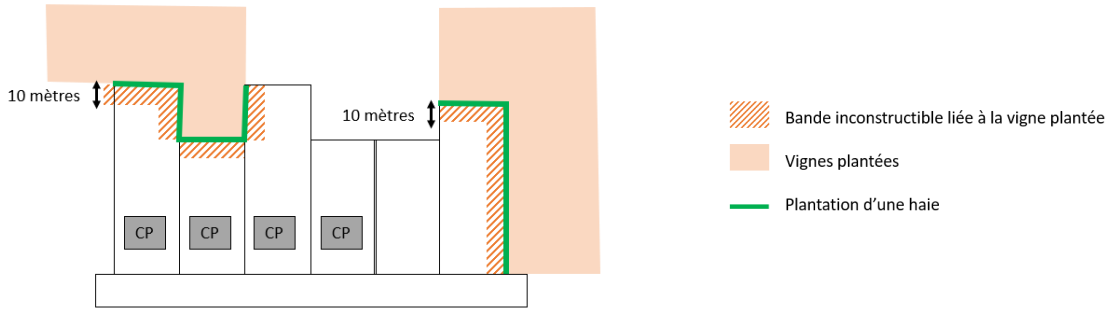
- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 4 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 4 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).



Dispositions particulieres

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation et économique ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;



- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement ;

- En cas d'une zone UY limitrophe à une zone agricole (A) ou naturelle (N), les nouvelles constructions ne doivent pas être implanté à moins de 5 mètres de la limite de l'unité foncière.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PRINCIPES GENERAUX

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique doivent être enterrés ou clôturés. Cette clôture pourra être complétée d'un traitement paysager (ex : haie champêtre).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Façades

Les éléments techniques disposés sur les toitures comme les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, de chauffage ou de climatisation, antennes, […] doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction et n'être pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (ex : tuffeau), soit en bardages. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Clotures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- D'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ;
- Ou d'un muret de 0,60 mètre surmonté d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre est autorisée.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appui de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduits par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Des hauteurs de grillage plus importantes peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des nécessités de la destination (terrains de sport par exemple) ou par la protection d'installations particulièrement sensibles.

ENSEIGNES

Pour la zone UY de La Ronde sur la commune de Neuillé, tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront figurer sur l'avant-projet soumis à l'aménageur et se conformer au règlement sur la publicité. En outre :

- Ils ne pourront être implantés que sur une façade du bâtiment, ou sur un élément maçonné façon tuffeau (mur) disposé soit en clôture soit en retrait de la limite, d'une hauteur maximum de 2 mètres et d'une longueur maximum de 5 mètres ;
- Ils ne pourront dépasser le volume bâti ou l'élément maçonné.

Lorsqu'ils seront apposés à plat sur un mur ou parallèlement à un mur, ils devront laisser une marge d'un mètre avant la rive de toiture ou l'arête du bâtiment, et ne devront pas constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25mètres.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Pour le **secteur UYc « ECOPARC »,** la surface étanchée (constructions, circulations, stationnement) ne doit pas excéder 60% de la surface de parcelle, le restant devant demeurer naturellement perméable. 40% au moins de la surface de parcelle doit rester au niveau du terrain naturel d'origine le plus bas dans la parcelle. Un dépassement des 60% peut être autorisé si :

- 30% au moins de la surface de parcelle conserve la perméabilité naturelle ;
- Un dispositif permanent est réalisé sur la parcelle pour stockage momentané du volume d'eau généré par la surface supplémentaire étanchée au-delà de 60%.

Dans les **zones UY et UY(i)** et ses **secteurs UYA et UYc**, pour les aires de stationnement groupé supérieures ou égales à 30 véhicules, elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant

l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, au moins un arbre de haute tige par tranche de 10 véhicules.

Dans la **zone UY de la « ZONE D'ACTIVITES DE MERON » à Montreuil-Bellay** :

- Les espaces libres (non urbanisés et non artificialisés) doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle aménagée. Ces 30% d'espaces libres ont vocation à devenir des espaces verts « atténués » permettant de préserver la biodiversité présente ;
- Les zones de stockage et de dépôts à l'air libre doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction ;
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies) ;
- Les espèces exotiques envahissantes, en particulier le Robinier faux-acacia, l'ailanthe glanduleux encore appelé faux-vernis du Japon, les renouées du Japon et de Sakhaline, et les espèces indigènes rudérales sont interdites.
- Au sein des espaces d'intérêt écologique majeur en site urbain, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, une gestion écologique adaptée (gestion différenciée) devra être mise en œuvre afin de préserver la biodiversité présente.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

5.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

5.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

6. LA ZONE URBAINE ACCUEILLANT LES RESEAUX ET CONSTRUCTIONS LIEES A LA VOIE FERREE (UF)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UF correspond aux gares de Saumur et de Montreuil-Bellay, et à vocation à réglementer les activités autorisées au sein de ces emprises et compatibles avec cette dernière.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UF		
	exploitation forestière	UF		
Habitation	logement		UF	Voir conditions énoncées
	hébergement	UF		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UF	
	restauration	UF		
	commerce de gros	UF		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UF	
	hôtels	UF		
	Autres hébergements touristiques	UF		
	cinéma	UF		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UF	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UF	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UF		
	salles d'art et de spectacles	UF		
	équipements sportifs	UF		
	autres équipements recevant du public	UF		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UF	
	entrepôt		UF	
	bureau		UF	
	centre de congrès et d'exposition	UF		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UF.

6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Au titre de l'habitat, le stationnement isolé d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la **zone UF**, seules les constructions et installations liées aux réseaux de la voie ferrée, ainsi que les gares de Saumur et de Montreuil-Bellay sont autorisées.

Les constructions destinées aux logements de fonction sont admises sous 3 conditions cumulatives :

- Elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée ;
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment sans excéder 100m² ;
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée ;
- Que le projet de construction prévoit la protection contre les nuisances environnantes actuelles et futures.

6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est celle du bâti existant le plus élevé, au faîtage ou à la rive supérieure de façade.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

Se référer à la servitude T1 par rapport à la limite légale du domaine ferroviaire.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites du secteur.

En raison de dispositions architecturales, de configuration de parcelle ou d'impossibilités techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions sur une limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de disposition réglementaire particulière.

6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. annexe n°1 présente à suite du règlement écrit).
Pour les aires de stationnement groupé supérieures ou égales à 30 véhicules, elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, au moins un arbre de haute tige par tranche de 10 véhicules.

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

6.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

6.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

7. LA ZONE URBAINE LIEE AUX ACTIVITES MILITAIRES (UM)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UM correspond à la zone urbaine liée aux activités militaires.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

7.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		UM	
	exploitation forestière	UM		
Habitation	logement		UM	Voir conditions énoncées
	hébergement	UM		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UM		
	restauration	UM		
	commerce de gros	UM		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UM		
	hôtels	UM		
	Autres hébergements touristiques	UM		
	cinéma	UM		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UM	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UM	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UM	
	salles d'art et de spectacles		UM	
	équipements sportifs		UM	
	autres équipements recevant du public		UM	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UM		
	entrepôt		UM	
	bureau		UM	
	centre de congrès et d'exposition	UM		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UM.

7.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars ;
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Au titre de l'habitat, le stationnement isolé d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la **zone UM**, seules les constructions et installations liées à l'Ecole d'Application de l'Armée Blindée Cavalerie (EAABC), l'Ecole National d'Equitation (ENE) et au camp militaire de Fontevraud-l'Abbaye sont autorisées.

Les constructions destinées aux logements de fonction sont admises sous 3 conditions cumulatives :

- Elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée ;
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment sans excéder 100m² ;
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée.

7.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est celle du bâti existant le plus élevé, au faîtage ou à la rive supérieure de façade.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de disposition réglementaire particulière.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de disposition réglementaire particulière.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de disposition réglementaire particulière.

7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».
Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

7.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

7.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

7.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

8. LA ZONE URBAINE AVEC UNE SENSIBILITE PATRIMONIALE (UP)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone UP correspond à la zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale. Il s'agit d'y préserver le caractère patrimonial et/ou paysager des bâtiments et des parcs paysagers. Pour cela, seule l'évolution du logement existant est autorisée par de nouvelle construction de bâtiment, et le changement de destination, y est autorisé, avec une orientation vers le tourisme et l'accueil lié à cette vocation.

La zone UP comprend un secteur : UP(i), zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). Dans le cas de cette zone, il est nécessaire de se référer à la règle la plus restrictive entre le PLUi et le PPRi.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

8.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UP, UP(i)		
	exploitation forestière	UP, UP(i)		
Habitation	logement		UP, UP(i)	Voir les conditions énoncées.
	hébergement		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination ou l'extension d'un bâtiment existant.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UP, UP(i)		
	restauration		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	commerce de gros	UP, UP(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UP(i)	UP	Uniquement dans le cadre du prolongement d'une activité existante
	hôtels		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	Autres hébergements touristiques		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	cinéma	UP, UP(i)		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UP, UP(i)		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UP, UP(i)		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UP(i)	UP	
	salles d'art et de spectacles		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	équipements sportifs	UP, UP(i)		
	autres équipements recevant du public	UP, UP(i)		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UP, UP(i)		
	entrepôt	UP, UP(i)		
	bureau	UP, UP(i)		

	centre de congrès et d'exposition	UP, UP(i)		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans l'ensemble de la zone UP.

8.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars ;
- Au titre de l'habitat, le stationnement isolé d' habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

8.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes sont autorisées sous réserve de ne pas dénaturer l'environnement paysager, patrimonial et architectural.

Les extensions ou annexes des constructions existantes et des constructions autorisées dans la zone sont autorisées.

8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

Se référer au règlement du secteur UAj dans sa partie « volumétrie et implantation des constructions ».

8.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au règlement de la zone UA dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine de secteurs concernés.

8.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

8.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

8.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

8.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

.

LES ZONES A URBANISER (AU)

1. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone 1AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La vocation de la zone 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AU		
	exploitation forestière	1AU		
Habitation	logement		1AU	
	hébergement		1AU	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AU	Voir conditions de la zone 1AU
	restauration		1AU	
	commerce de gros	1AU		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	hôtels		1AU	
	Autres hébergements touristiques		1AU	
	cinéma		1AU	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	salles d'art et de spectacles		1AU	
	équipements sportifs		1AU	
	autres équipements recevant du public		1AU	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AU		
	entrepôt		1AU	
	bureau		1AU	Voir conditions de la zone 1AU
	centre de congrès et d'exposition	1AU		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone 1AU.

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Le stationnement isolé de bateaux de plus de trois mois (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'entrepôts, d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLUi.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Pour la définition des **hauteurs maximales**, se référer dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour les **autres règles sur la volumétrie (hors hauteur) et les implantations,** se référer au règlement de la zone UB dans sa partie « volumétrie et implantation des constructions » pour les constructions à destination d'habitation, et au règlement de la zone UY dans sa partie « volumétrie et implantation des constructions » pour les constructions à destination d'activités.

En cas d'une zone 1AU limitrophe à une zone agricole (A) ou naturelle (N), les nouvelles constructions ne doivent pas être implanté à moins de 5 mètres de la limite de l'unité foncière.

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au règlement de la zone UB dans sa partie «Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », ainsi qu'aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au sein de l'OAP du secteur des Belles Caves (BRE-3), les constructions à destination de commerce et activités de service et des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire peuvent se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

1.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

1.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

2. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT (1AUE)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone 1AUe correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La vocation de la zone 1AUe est de permettre une urbanisation à dominante d'équipement, dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AUe		
	exploitation forestière	1AUe		
Habitation	logement		1AUe	Voir conditions de la zone 1AUe
	hébergement	1AUe		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUe	Voir conditions de la zone 1AUe
	restauration	1AUe		
	commerce de gros	1AUe		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUe		
	hôtels	1AUe		
	Autres hébergements touristiques	1AUe		
	cinéma	1AUe		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUe	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUe	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AUe	
	salles d'art et de spectacles		1AUe	
	équipements sportifs		1AUe	
	autres équipements recevant du public		1AUe	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AUe		
	entrepôt	1AUe		
	bureau	1AUe		
	centre de congrès et d'exposition	1AUe		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone 1AUe.

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
- Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sauf ceux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment sans excéder 100m² ;
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée.

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes:

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Sont admises les constructions à la sous-destination « commerce de détail » aux conditions cumulatives suivantes :

- Être dans le secteur de l'OAP SCB-2 « Maison de santé » ;
- Être en lien avec la maison de santé d'intérêt collectif (pharmacie, autres activités paramédicales, …).

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Se référer au règlement de la zone UE dans sa partie « volumétrie et implantation des constructions » et aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
En cas d'une zone 1AUe limitrophe à une zone agricole (A) ou naturelle (N), les nouvelles constructions ne doivent pas être implanté à moins de 5 mètres de la limite de l'unité foncière.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au règlement de la zone UB dans sa partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).
Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

2.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

2.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUY)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone 1AUy correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La vocation de la zone 1AUy est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques, dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AUy comprend un secteur : 1AUyc, permettant l'accueil d'entreprises à vocation commerciale.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et son secteur comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		1AUy, 1AUyc	Voir conditions énoncées
	exploitation forestière		1AUy, 1AUyc	Voir conditions énoncées
Habitation	logement		1AUy, 1AUyc	Voir conditions énoncées
	hébergement	1AUy, 1AUyc		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUy, 1AUyc	Voir conditions énoncées
	restauration	1AUy	1AUyc	
	commerce de gros		1AUy, 1AUyc	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUy, 1AUyc		
	hôtels	1AUy	1AUYc	
	Autres hébergements touristiques	1AUy	1AUYc	
	cinéma	1AUy, 1AUyc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUy, 1AUyc	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUy, 1AUyc	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AUy, 1AUyc	
	salles d'art et de spectacles		1AUy, 1AUyc	
	équipements sportifs		1AUy, 1AUyc	
	autres équipements recevant du public		1AUy, 1AUyc	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		1AUy, 1AUyc	
	entrepôt		1AUy, 1AUyc	Voir les conditions énoncées pour 1AUyc
	bureau		1AUy, 1AUyc	Voir les conditions énoncées pour 1AUyc
	centre de congrès et d'exposition	1AUy	1AUyc	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone 1AUy et son secteur, 1AUYc.

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Au titre de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes ;
- Au titre de l'habitat, le stationnement isolé de habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la **zone 1AUy** et son **secteur 1AUyc** ont admises :

- Les nouvelles constructions à destination « Exploitation agricole et forestière » sous réserve d'être en lien avec des bâtiments existants ou en projet d'une coopérative agricole ou d'une scierie ;
- Les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
  - Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m², la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m² ;
  - Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions par unité de commerce de détail sous réserve de présenter une surface de plancher supérieure à 1000 m² ;
- Les constructions de local de vente pour les entreprises existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - D'être liées à l'activité existante et sa diversification, sans être son activité principale ;
  - Que la surface de plancher à destination de local de vente n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment ;

- Que le point de vente soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction de local de vente n'est autorisée.

- Les nouvelles constructions à vocation artisanale sans limitation ;
- Les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique (exception pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).

Dans le **secteur 1AUyc de « ECOPARC » à Saumur**, sont admises les nouvelles constructions ayant la sous-destination « bureau ». Dans les autres secteurs, la sous-destination est interdite.

Dans le **secteur 1AUyc de « CHAMP BLANCHARD » à Distré**, sont admises les nouvelles constructions ayant la sous-destination « entrepôt ». Dans les autres secteurs, la sous-destination est interdite.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Se référer au règlement du secteur UYc dans sa partie « volumétrie et implantation des constructions » pour le secteur 1UYc et aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « volumétrie et implantation des constructions » pour la zone UY et aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

LA ZONE AGRICOLE (A)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 9 types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Aa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole permettant l'accueil d'activités économiques en lien avec le domaine agricole ;
    - Aa(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Agv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
    - Agv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Agv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
    - Agv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole d'habitat diffus ;
    - Ah(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Al : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation de loisirs ;
- Apa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole avec une sensibilité patrimoniale ;
- At : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation touristique ;
    - At(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- At1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole accueillant des campings ;
    - At1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

- Ay : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'activités économiques ;
    - Ay(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

La zone A comprend, par ailleurs, deux secteurs inconstructibles :

- Ap, secteur agricole protégé ;
- Av, secteur viticole protégé.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et ses secteurs comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau de la page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Ap, Av, Al, At, At(i), At1, At1(i), Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Apa	A, Ah, Ah(i), Aa, Aa(i), Av	Voir conditions énoncées en zone A et en secteur Ah, Ah(i), Av, Aa et Aa(i)
	exploitation forestière	A et tous les secteurs		
Habitation	logement	Ap, Av, At, At(i), At1, At1(i), Agv, Agv(i)	A, Ah, Ah(i), Al, Al(i), Ay, Ay(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Voir conditions énoncées en zone A et en secteurs Ah, Ah(i), Al, Ay, Ay(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i) et Apa
	hébergement	A, Av, Ap, Al, At, At(i), At1, At1(i), Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah et Ah(i)
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A, Av, Ap, Al, At, At(i), At1, At1(i), Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah et Ah(i)
	restauration	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Apa	Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	commerce de gros	A et tous les secteurs		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Apa	Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	hôtels	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i), At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	Autres hébergements touristiques	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i), At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	cinéma	A et tous les secteurs		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ap, Av, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	A, Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en zone A et en secteurs Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1 et At1(i)
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ap, Av, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	A, Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en zone A et en secteurs Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1 et At1(i)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ap, Av, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	A, Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en zone A et en secteurs Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1 et At1(i)
	salles d'art et de spectacles	Ap, Av, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	A, Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en zone A et en secteurs Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1 et At1(i)
	équipements sportifs	Ap, Av, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	A, Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en zone A et en secteurs Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1 et At1(i)

	autres équipements recevant du public	Ap, Av, Ay, Ay(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	A, Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1,At1(i), Agv, Agv(i)	Voir conditions énoncées en zone A et en secteurs Ah, Ah(i), Al, At, At(i), At1, At1(i), Agv et Agv(i)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	A, Av, Ah, Ah(i), Ap, Al, At, At(i), At1, At1(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Apa	Ay, Ay(i), Aa et Aa(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ay, Ay(i), Aa et Aa(i)
	entrepôt	A, Av, Ap, Al, At, At(i), At1, At1(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Apa	Ah, Ah(i), Ay, Ay(i), Aa et Aa(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah, Ah(i), Ay, Ay(i), Aa et Aa(i)
	bureau	A, Av, Ap, Al, At, At(i), At1, At1(i), Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah et Ah(i)
	centre de congrès et d'exposition	A et tous les secteurs		

Dans **le secteur Ah**, sont autorisés les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

Les constructions identifiées en zone A dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexe du présent règlement écrit.

Dans le **secteur Apa**, les bâtiments composant le secteur peuvent admettre les changements de destinations ayant la destination ou sous-destinations suivantes : « habitation », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».

Exception : Dans les **secteurs Ay et Ay(i)**, sont autorisées les constructions nécessaires aux activités existantes implantées légalement avant l'approbation du PLUi, quelle qu'en soit la destination.

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes *constituant l'habitat permanent ou temporaire* (sauf dans le cas d'une installation liée à une exploitation agricole pour des saisonniers) sont interdites :

- Dans la zone A « stricte » et les secteurs Ap, Apa, Aa, Aa(i), Ay(i) et Ay ;
- Dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

Dans les **secteurs Ah et Ah(i)**, sont interdits *au titre de l'habitat*, le stationnement isolé d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise).

Dans **la zone A**, sont interdits *au titre de l'habitat*, le stationnement isolé d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière dans les 150 mètres autour du site d'exploitation pour le logement des ouvriers agricoles et saisonniers.

Dans **la zone A et les secteurs (sauf pour At, At(i), At1, At1(i) et Al)**, sont interdits *au titre de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes.

Dans les **secteurs Ap et Av**, aucune extension de l'existant ou nouvelle construction n'est autorisée. Dans le cas du secteur Av, une exception est acceptée pour les exploitations agricoles (cf. partie sur les limitations).

Sont interdits dans la **zone A et les secteurs Ah, Ah(i), Ap, Apa, Al, Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i)**, **At, At(i), et At1(i) et At1**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont interdits dans les **secteurs Aa, Aa(i), Ay(i) et Ay**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises dans la **zone A et les secteurs Ah et Ah(i)** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :

  - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ou qu'ils soient liés à la réalisation d'équipement existant ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, etc.) ;
  - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations agricoles » à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage, …) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- Les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - En cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
  - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires d'une exploitation d'élevage, deux logements seront autorisés par site d'activités, qui justifient une présence permanente.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.

Sont aussi admis dans la **zone A** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole, comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - Les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole ;
  - Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- Les extensions des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La surélévation d'une construction existante, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.

- Les annexes des constructions principales existantes en zone agricole, naturelle ou urbaine à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.
- Les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), à conditions qu'il soit ouvert sur au moins un côté, que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière et que leur surface de dépasse pas 20m² au maximum pour chaque abri.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Sont aussi admis dans les **secteurs Ah, Ah(i) et Apa** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - La surélévation d'une construction existante, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.
- Les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), à conditions qu'il soit ouvert sur au moins un côté, que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière et que leur surface de dépasse pas 20m² au maximum pour chaque abri.

Dans les **secteurs Aa et Aa(i)**, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « logement » et « exploitation agricole » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à une activité économique existante en lien avec le domaine agricole ou d'une CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole). En outre, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations agricoles » à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement

de pompage, …) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

- Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole, comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - Les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole ;
  - Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- Les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de matériaux et de ferrailles liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol ;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Sont admises dans les **secteurs Aa et Aa(i)** du domaine de Gratien et Meyer, les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admises dans le secteur Ah, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Sont admises dans le **secteur Al**, les nouvelles constructions ayant la vocation

- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les extensions et annexes des habitations existantes liées aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Dans les **secteurs Al1 et Al1(i)**, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Les nouvelles constructions et/ou installations sont liées à l'activité golfique.

Dans les **secteurs At, At(i), At1(i) et At1**, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans les **secteurs Ay et Ay(i)**, sont admises :

- Les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de matériaux et de ferrailles liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol ;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Dans les **secteurs Agv et Agv(i)**, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autre équipement recevant du public » s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type aire de grand passage.

Dans les **secteurs Agv2 et Agv2(i)**, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « logement » s'il s'agit de constructions isolées lié à de l'habitat adapté.

Dans le **secteur Av**, en cas d'un nouveau bâtiment ou d'une extension d'un bâtiment lié à une exploitation agricole située dans les zones UA ou A, ce dernier est autorisé dans une bande de 50 mètres depuis bâtiment existant.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

- EMPRISE AU SOL

Dans la **zone A et les secteurs Ah et Ah(i)** :

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat entraînant la création de nouveaux logements, l'emprise au sol est limitée à 150 m2 (annexes comprises hors piscines).
  L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 ;
- Pour les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitat :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) ;
- Pour les constructions liées au prolongement de l'activité agricole, l'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m² ;
- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), leur emprise au sol est limitée à 20m² au maximum pour chaque abri.

Dans le **secteur Ah**, les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat ou lié à une exploitation agricole) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le **secteur Apa**, pour les constructions à usage d'habitat :

- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière);
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).
- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), leur emprise au sol est limitée à 20m² au maximum pour chaque abri.

Dans les **secteurs Ay et Ay(i)** pour les constructions à usage d'habitat :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière);
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

Dans les **secteurs Agv et Agv(i)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m² par unité foncière.

Dans le **secteur Al** :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) ;
- Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs At1 et At1(i)**, les nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limité à 70% de l'unité foncière.

Dans les **secteurs At et At(i) (hors exception ci-après),** les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les secteurs At du château de Parnay, At(i) de la Thibaudière à Allonnes et At du projet équestre à Saint-Hilaire-Saint-Florent, la nouvelle artificialisation des sols à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50% de la surface non artificialisée du secteur.

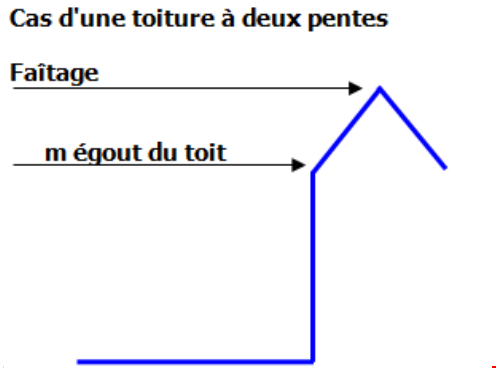
Dans les **secteurs Ay et Ay(i)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

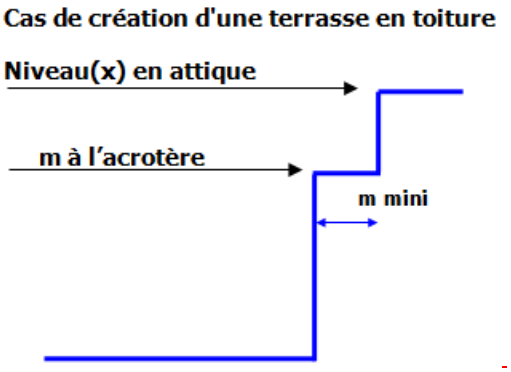
Dans les secteurs **Agv2 et Agv2(i)**, les constructions existantes ou en projet ne doivent pas dépasser une surface de plancher cumulée de 50 m2 par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi.

Dans les secteurs **Aa et Aa(i)**, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure à 8m pourra être prescrite pour les constructions à usage d'habitation de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.





Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux ;
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes. Sauf, dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus ;
- La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions (type agricole), la hauteur est limitée à 15 mètres.

Dans les **secteurs Aa, Aa(i), Ay, Ay(i), At, At(i), At1(i) et At1**, la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans les **secteurs Al, Agv, Agv(i), Agv2 et Agv2(i),** la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Exception : La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

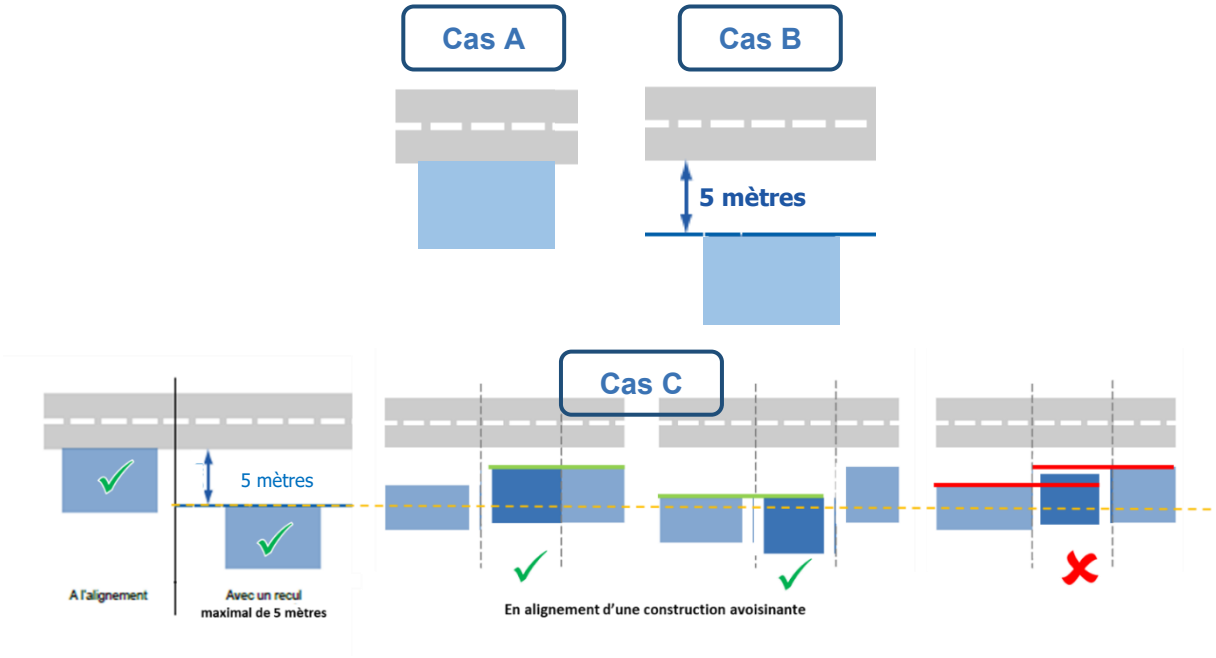
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Dans les autres cas, c'est-à-dire non concernées par une route départementale, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-dessous) ;
- Soit, avec un recul minimal de 5 mètres (cas B ci-dessous) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (cas C ci-après).

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.



En cas de risque en matière de sécurité, le recul minimum est de 5 mètres dudit alignement.

Pour les autres constructions, elles doivent avoir un recul d'au moins 5 mètres depuis l'emprise publique ou les voiries existantes.

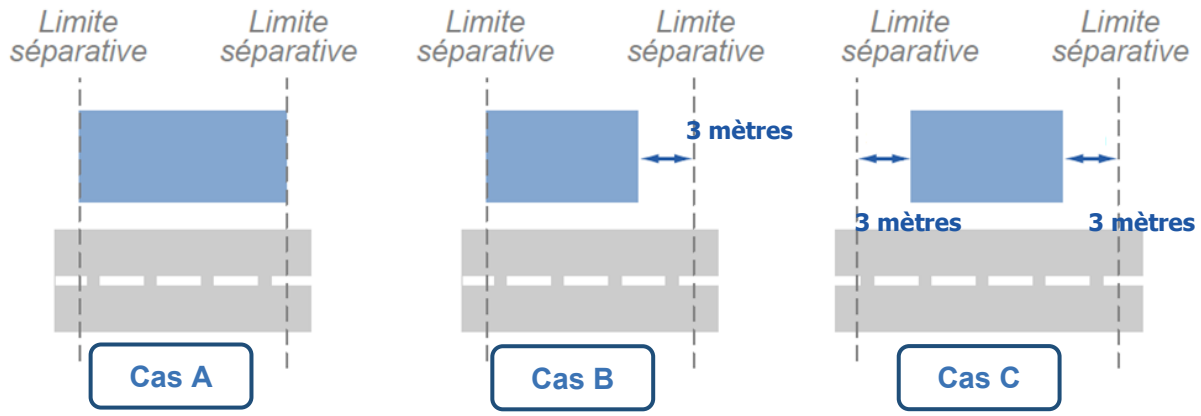
Exception : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

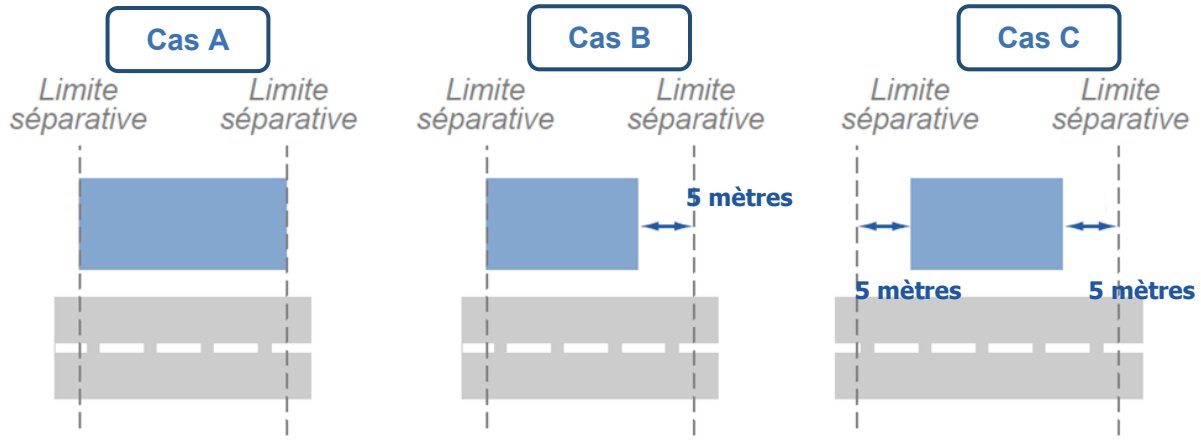
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, elles doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-après) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-après) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-après).



Pour les autres nouvelles constructions, elles doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-après) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-après) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-après).



Exceptions :

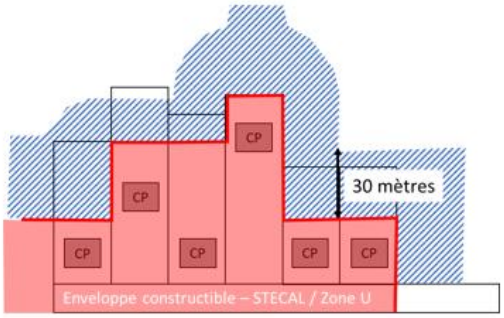
- En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …).

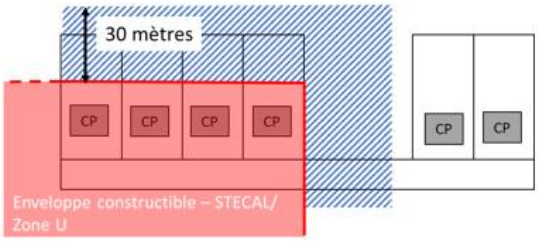
- L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

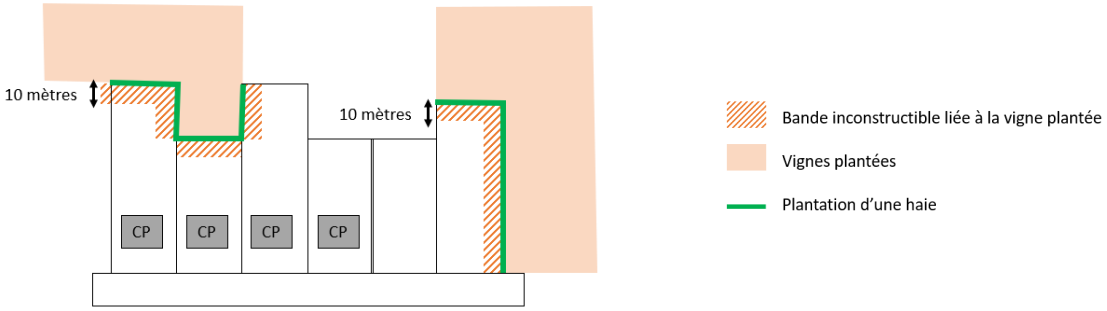
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour les abris à animaux (non liés à une activité agricole professionnelle) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour les STECAL, dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation agricole en zone agricole, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la limite de la zone urbaine ou du secteur en zone agricole ou naturelle.
  Cette règle s'applique réciproquement dans le cas de constructions existantes à usage agricole et la construction d'une construction principale en zone urbaine ou Ah ou Nh.
  Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'exploitation existante dans la zone urbaine ou dans le secteur Ah (hors application de la règlementation du Registre Sanitaire Départemental et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).





- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation agricole en zone agricole, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la construction principale à laquelle elle se rapporte située en zone A ou N. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des logements liés à une exploitation agricole.

- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter au droit de la construction, du côté de la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;

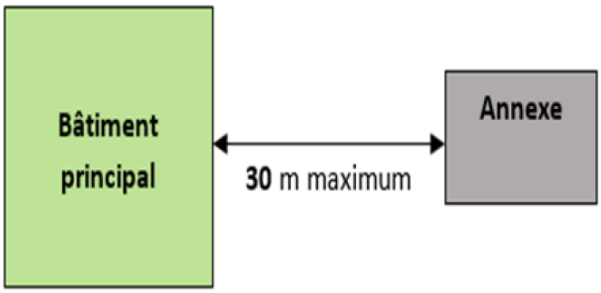


- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement ;
- En cas d'un nouveau bâtiment lié à une exploitation agricole (située dans la zone A et ses secteurs Ah et Aa) sur un secteur Av, ce dernier est autorisé dans une bande de 50 mètres définie à partir du pignon du bâtiment existant.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 mètres.

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale, calculés à partir du point le plus proche de la construction principale. Cette règle concerne également les piscines.



3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- PRINCIPES GENERAUX

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent.

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

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Façades

Les éléments techniques disposés sur les toitures comme les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, de chauffage ou de climatisation, antennes, […] doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (ex : tuffeau), soit en bardages. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter des colorations afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant, les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

Ouvertures et huisseries

Les travaux portants sur des édifices anciens (protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- Les coffres des volets roulants apparents ne sont pas autorisés pour les ouvertures visibles du domaine public ou d'un endroit accessible au public.

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

Lucarne et chassis 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.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical.

Verandas

L'ossature des vérandas doit être constituée majoritairement d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. La réalisation de sous-bassement et/ou d'un mur complet en plein est autorisée

Le remplissage vertical doit être en verre.

Toitures

Dispositions générales :

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture-réservoir, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Autres cas spécifiques :

- Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.) ;
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'activités, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes ;

- CLOTURES

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise, etc.).

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appuie de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduits par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Les règles exprimées ci-dessous sur les clôtures ne s'appliquent pas à celles agricoles et forestières.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

Situées le long des voies et emprises publiques, les clôtures d'aspect plaque-béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Dans les secteurs Aa, Aa(i), Ay(i) et Ay, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économiques, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.2.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

.

LA ZONE NATURELLE (N)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ». Elle correspond aux secteurs, 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend 16 types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation d'équipement ;
    - Ne(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nf : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des activités économiques liées au domaine du bois ;
- Ngv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
    - Ngv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ngv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
    - Ngv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nh : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel d'habitat diffus ;
    - Nh(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nl : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation de loisirs ;
    - Nl(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

- Nl1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant le golf de Saumur ;
- Nl2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant une partie du site de l'hippodrome de Verrie ;
- Nl3 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation d'aires de stationnement ;
- Npa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel avec une sensibilité patrimoniale ;
- Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation touristique ;
- Nt1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des campings ;
    - Nt1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ny : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques ;
    - Ny(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nyr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel lié aux installations et construction de l'activité aéronautique, ainsi qu'aux activités de diversification.
- Npv : secteur destiné à l'accueil des installations photovoltaïques
- Npv1 : secteur destiné à l'accueil des installations photovoltaïques au sol

La zone N comprend, par ailleurs, un secteur inconstructible : Np, secteur naturel protégé et un secteur Nep destiné à recevoir uniquement une noue d'infiltration des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et ses secteurs comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de

Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

3.4. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.
Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

3.4.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau de la page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N et tous les secteurs		
	exploitation forestière	Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Nf, Npa	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nf, Npa
Habitation	logement	Nl3, Np, Nep, Nt, Nt1, Nt1(i), Ne, Ne(i), Ngv, Ngv(i), Nf, Npa, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr
	hébergement	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nl2	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nl2 et Nh(i)
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
	restauration	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl3, Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i). Voir conditions pour Ny (seulement en changement de destination)
	commerce de gros	N et tous les secteurs		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl3, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i).
	hôtels	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl1, Nl3, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nt, Nt1 et Nt1(i).
	autres hébergements touristiques	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl1, Nl3, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny; Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nt, Nt1 et Nt1(i)
	cinéma	N et tous les secteurs		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Nl2, Npv, Npv1	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Nl2, Npv et Npv1
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i),	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Nl2, Nyr, Npv et Npv1

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
			Nyr, Nl2, Npv, Npv1	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Np, Nep, Ne, Ne(i), Ny, Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i) et Nyr
	salles d'art et de spectacles	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr
	équipements sportifs	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Nl2	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr et Nl2
	autres équipements recevant du public	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Ngv, Ngv(i), Nl2, Npv Npv1	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Ngv, Ngv(i), Npv, Npv1 et Nl2
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Nh, Np, Nep, Ne, Nl, Nl1, Nt, Nt1, Ngv, Ngv2, Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Ny, Ny(i), Nyr	Voir conditions énoncées en secteurs Ny, Ny(i) et Nyr
	entrepôt	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Ny,Ny(i), Nyr	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Ny(i), Nyr et Ny
	bureau	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
	centre de congrès et d'exposition	N et tous les secteurs		

Dans le **secteur Nh**, sont autorisés les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

Les constructions identifiées en zone N dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexe du présent règlement écrit.

Dans le **secteur Npa**, les bâtiments composant le secteur peuvent admettre les changements de destinations ayant la destination ou sous-destinations suivantes : « habitation », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».

Seulement **dans le secteur Ny de Neuillé**, les bâtiments composant le secteur peuvent admettre les changements de destinations ayant la sous-destination suivante : « restauration ».

Exception : Dans les **secteurs Ny et Ny(i)**, sont autorisées les constructions nécessaires aux activités existantes implantées légalement avant la date d'approbation du PLUi, quelle qu'en soit la destination. Dans le cas de demande de nouvelle construction, extension ou annexe de l'existant, la disposition la plus restrictive définie dans la zone ou le secteur s'appliquera.

Sont seulement admis **en secteur Npv :** les constructions, les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des dispositifs de production d'énergie photovoltaïques au sol

3.4.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes *constituant l'habitat permanent ou temporaire* est interdite :

- Dans la zone N « stricte » et les secteurs Np, Npa, Nyr, Ny, Ny(i), Ne(i) et Ne ;
- Dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

Dans les **secteurs Nh, Nh(i) et Nf**, sont interdits *au titre de l'habitat*, le stationnement isolé d' habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise).

Dans **la zone N et les secteurs (sauf pour Nt, Nt1, Nt1(i), Nl, Nl(i) et Nl1)**, sont interdits *au titre de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes.

Dans le **secteur Np**, aucune extension de l'existant ou nouvelle construction n'est autorisée.

Dans le secteur Nep, aucune construction ou installation n'est autorisée en dehors des affouillements pour la création d'une noue d'infiltration des eaux pluviales sous réserve des dispositions de l'article3.4.3 suivant.

Sont interdits dans la **zone N et les secteurs Nf, Nh, Nh(i), Np, Npa, Nl1, Nl2, Nl3, Nl, Nl(i), Nt, Nt1(i) et Nt1**, **Ngv, Ngv(i), Ngv2(i), Ngv2, Npv et Npv1,** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

Sont interdits dans les **secteurs Ne et Ne(i)**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;

- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

Sont interdits dans les **secteurs Nyr, Ny et Ny(i)**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

3.4.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités forestières ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises dans la zone N et ses sous-secteurs dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'irrigation, sous réserve du respect de la loi sur l'eau.
- Les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), à conditions qu'il soit ouvert sur au moins un côté, que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière et que leur surface de dépasse pas 20m² au maximum pour chaque abri.

Sont admises dans la zone N et les secteurs Nh et Nh(i) dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ou qu'ils soient liés à la réalisation d'équipement existant ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, etc.) ;
  - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations forestières » à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;

- Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage, …) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

- Les constructions constituant un prolongement de l'activité forestière comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - Les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation forestière ;
  - Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation forestier de l'exploitation visée.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité forestière (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être lié à l'activité ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette ;

Sont aussi admises dans la zone N et les secteurs Nh, Nh(i) et Npa dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les extensions des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité forestière (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire (condition à ne pas appliquer au secteur Nh) ;
  - La surélévation d'une construction existante, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.
- Les annexes des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Sont admises dans le secteur Nf, les constructions et installations liées à une scierie existante ou en projet.

Sont admises dans les secteurs Ne et Ne(i), les nouvelles constructions ayant la vocation « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admises dans le secteur Nep, les nouvelles installations de type noue d'infiltration dédiée aux eaux pluviales si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement et paysagère doit être respectée à travers :
  - Des affouillements d'une profondeur inférieure ou égale à 1.20 m pour la création d'une noue d'infiltration d'eaux pluviales, traités en pente douce et de forme non géométrique et sans éléments maçonnés ;
  - Le maintien du caractère naturel du site notamment à travers le recours aux espèces arbustives d'essences locales pour la végétalisation du site ;

Sont admises dans les secteurs Nl, Nl(i) et Nl1, les nouvelles constructions ayant la vocation

- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol ;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » dans le **secteur Nl3** :

- Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant, le cas échéant, les équipements techniques nécessaires à la production d'énergies renouvelables lorsqu'ils sont accessoires à un équipement collectif ou à un service public ;
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admises dans le secteur Nl2,

- Les nouvelles constructions, mais aussi des extensions et réfections des équipements existants, ayant la vocation « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte, existante ou à créer, par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les changements de destination des bâtiments existants vers les destinations suivantes en lien avec les activités du site ou d'en être une activité complémentaire :
  - « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
  - « Hébergements ».
- Les aménagements et installations en lien avec les activités du site ou d'en être une activité complémentaire sous réserve que :
  - La desserte existante ou à créer par les équipements soit suffisante et le permette,

  - Les constructions, aménagements et installations soient localisés dans le périmètre défini par l'OAP.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nl1, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Les nouvelles constructions et/ou installations sont liées à l'activité golfique.

Dans les secteurs Nt, Nt1(i) et Nt1, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admises dans le secteur Nl3 « Cad'Humeau », les nouvelles constructions ayant la vocation

- « Autre équipement recevant du public » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans les secteurs Ny, Ny(i) et Nyr, sont admises :

- Les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de matériaux et de ferrailles liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Dans le secteur Nyr, sont aussi admises les nouvelles constructions et installations liées l'activité aéronautique, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au service.

Dans les secteurs Ngv et Ngv(i), sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autre équipement recevant du public » s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type aire de grand passage.

Dans les secteurs Ngv2 et Ngv2(i), sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « logement » s'il s'agit de constructions isolées lié à de l'habitat adapté.

Sont seulement admis en secteur Npv1 :
Les constructions, installations et ouvrages à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque aux conditions cumulatives suivantes :

- Être entièrement réversibles ;
- d'être compatible avec l'activité agricole ;

Dans **le secteur Npv sont admises** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol sous réserve :

- d'être compatible avec l'activité agricole
- et d'être compatible avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

3.4.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.5. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.5.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

- EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la **zone N et de ses sous-secteurs** :

- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), leur emprise au sol est limitée à 20m² au maximum pour chaque abri.

Dans **la zone N et les secteurs Nh et Nh(i)** :

- Pour les constructions à usage d'habitat :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) ;

- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

- Pour les constructions liées au prolongement de l'activité forestière, l'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².
- Pour les logements, l'emprise au sol de nouveau logement est limitée à 150 m2.

Dans le **secteur Nf**, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière.

Dans le **secteur Nh**, les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat ou lié à une exploitation forestière) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le **secteur Npa** , **pour les constructions à usage d'habitat** :

- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière);
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

Dans les **secteurs Nyr, Ny(i) et Ny** (**pour les constructions à usage d'habitat**) :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) et leur nombre est limité à 2 par habitation existante ;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

Dans les **secteurs Ne et Ne(i)**, les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 000 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Ngv et Ngv(i)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Nl, Nl(i) et Nl1** :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par

rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière);

- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

- Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans le **secteur Nl2**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 10 000 m².

Dans le **secteur Nl3 « Cad'Humeau »** :

- Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 150 m².

Dans le **secteur Nt**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Nt1 et Nt1(i)**, les nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limité à 70% de l'unité foncière.

Dans les **secteurs Ny(i) et Ny (hors celle de Fontevraud-l'Abbaye – Cad'humeau)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans le **cas du secteur Ny du Cad'humeau à Fontevraud-l'Abbaye**, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière.

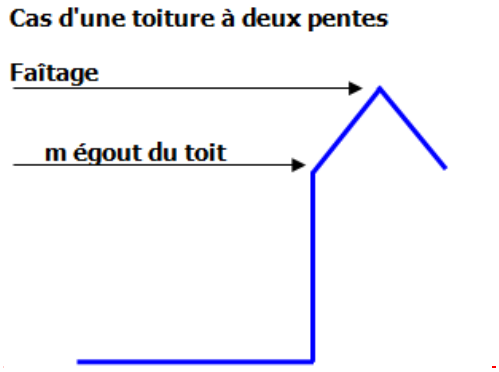
Dans les **secteurs Ngv2 et Ngv2(i)**, , les constructions existantes ou en projet ne doivent pas dépasser une surface de plancher cumulée de 50 m2 par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi.

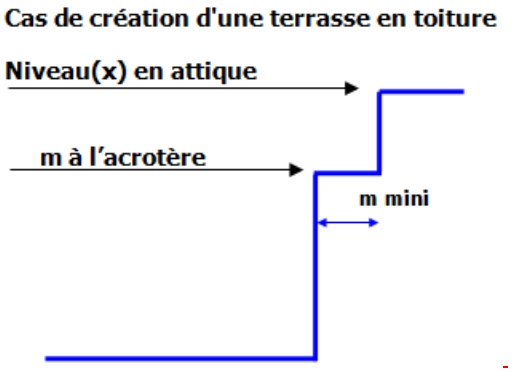
Dans les secteurs Npv1, l'emprise au sol des nouvelles constructions et locaux techniques est limitée à 260m² par zone. Cette disposition ne s'applique pas à l'emprise des modules de panneaux photovoltaïques et leurs structures. L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à trois mètres (mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante). Les scellements bétons des structures porteuses des panneaux sont interdits.

Dans le **secteur Nyr,** les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1800 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure à 8m pourra être prescrite pour les constructions à usage d'habitation de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.





Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux ;
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes. Sauf, dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus ;
- La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions (dont forestières) est limitée à 15 mètres.

Dans les **secteurs Nyr, Ny, Ny(i), Nf, Ne, Ne(i), Nt, Nt1(i), et Nt1**, la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans les **secteurs Nl, Nl(i), Nl1, Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i)**, **Npv** la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans **le secteur Nl2**, la hauteur des nouvelles constructions, aménagements et installations est limitée à 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans le **secteur Nl3 « Cad'Humeau »**, la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.

Dans **les secteurs Npv1,** la hauteur maximale des constructions et installations techniques liées à la production et à la transformation d'énergie est fixée à 4 mètres. Les installations (panneaux photovoltaïques) devront être telles que leur point bas soit situé à une hauteur minimum de 1 mètre.

Exception : la hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

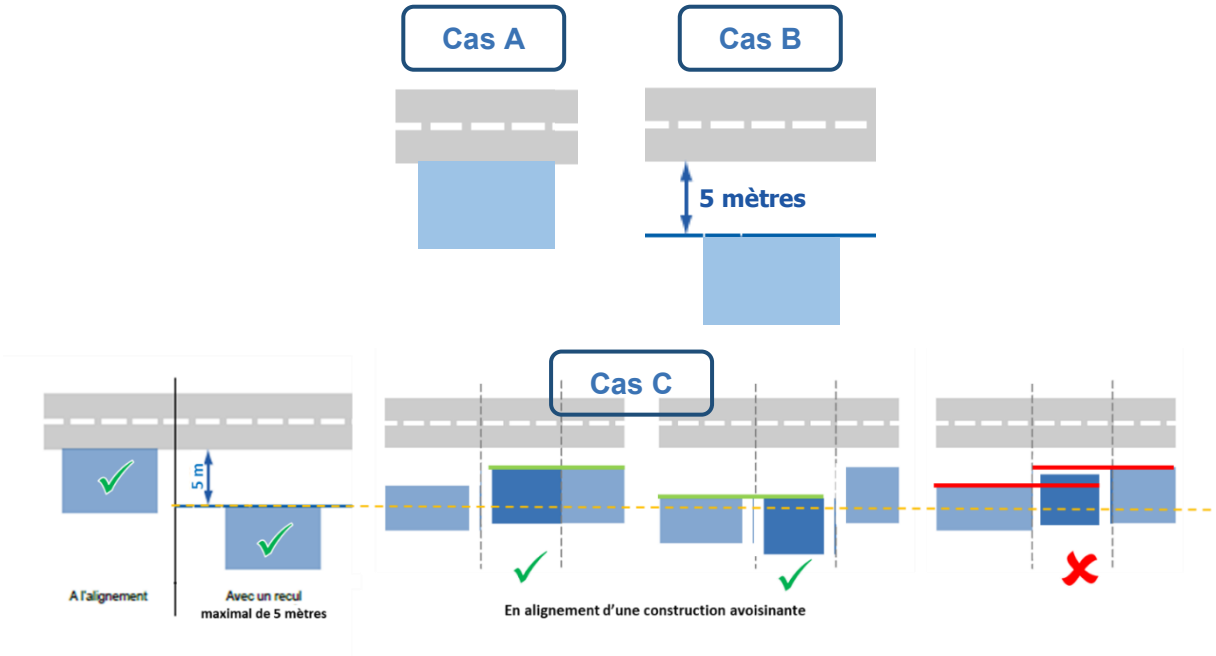
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-après) ;
- Soit, avec un recul minimal de 5 mètres (cas B ci-après) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (cas C ci-après).



En cas de risque en matière de sécurité, le recul minimum est de 5 mètres dudit alignement.

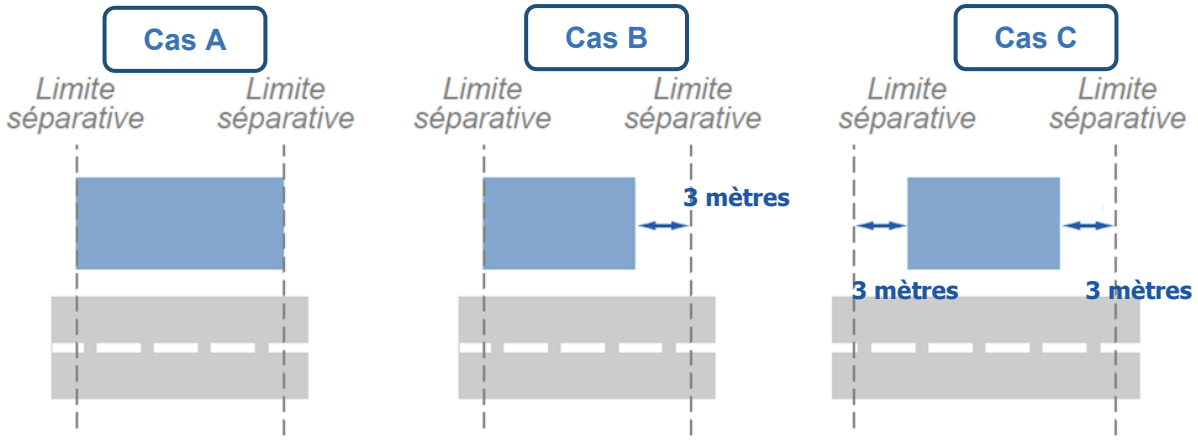
Pour les autres constructions (type forestière), elles doivent avoir un recul d'au moins 5 mètres depuis l'emprise publique ou les voiries existantes.

Exception : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière, équipements d'intérêt collectif et services publics, panneaux photovoltaïques au sol...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Implantation par rapport aux limites separatives

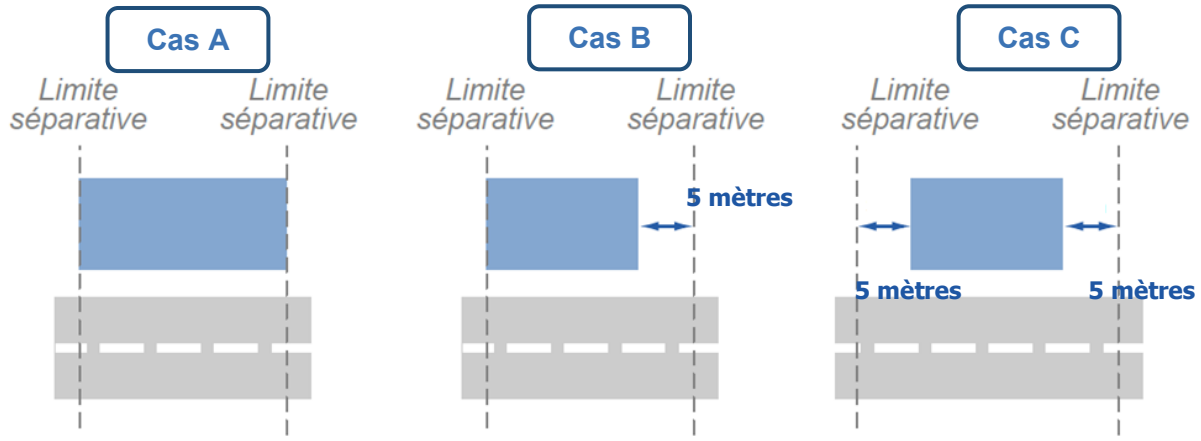
En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, elles doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-après) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-après) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-après).



Pour les autres nouvelles constructions, elles doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).



Exceptions :

- En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …).
- L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière, panneaux photovoltaïques au sol, équipements d'intérêt collectif et services publics...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

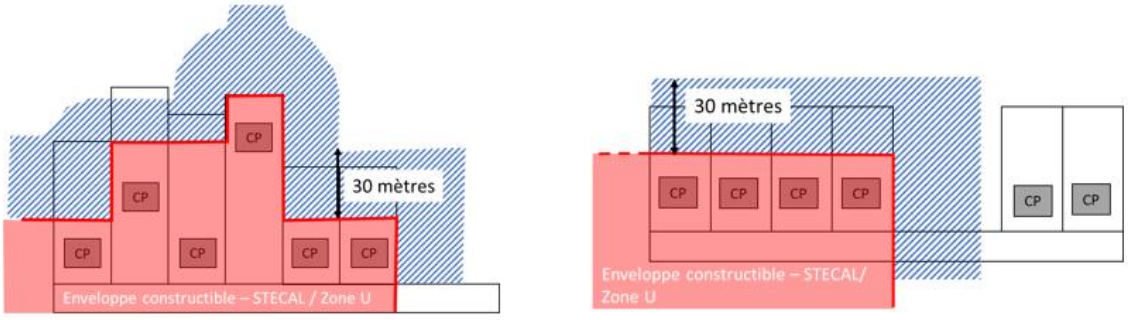
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations (telles que les installations et constructions nécessaire aux dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol);

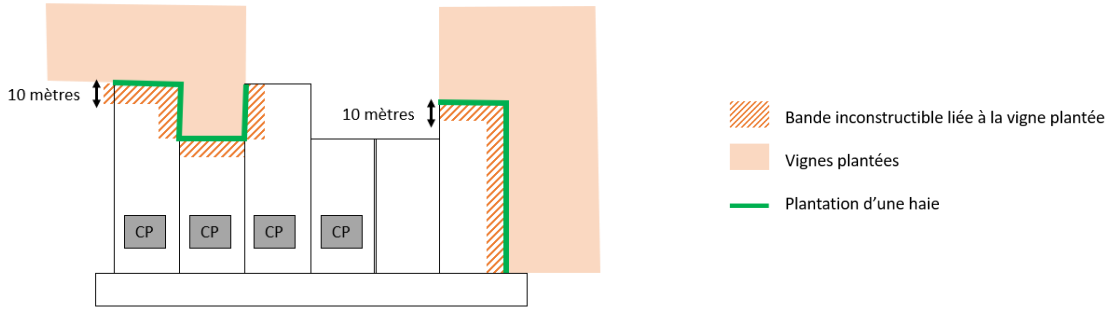
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation forestière en zone naturelle, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la limite de la zone urbaine ou du secteur en zone agricole ou naturelle.
  Cette règle s'applique réciproquement dans le cas de constructions existantes à usage forestier et la construction d'une construction principale en zone urbaine ou Ah ou Ah(i) ou Nh ou Nh(i).
  Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'exploitation existante dans la zone urbaine ou dans le secteur Ah ou Ah(i) ou Nh ou Nh(i) (hors application de la règlementation du Registre Sanitaire Départementale et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).



- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation forestière en zone naturelle, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la construction principale située en zone A ou N. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des logements liés à une exploitation forestière.

- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;



- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations forestières (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

3.5.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- PRINCIPES GENERAUX

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent.

Dispositions spécifiques au secteur Nl3 « Cad'Humeau » :

Dans le secteur Nl3 « Cad'Humeau », la construction liée à la halte et au bloc sanitaire devra faire l'objet d'une conception architecturale contemporaine, sobre et qualitative, compatible avec les dispositions applicables au sein du Site patrimonial remarquable et assurant une insertion harmonieuse dans le contexte paysager et patrimonial du site.

Le traitement volumétrique devra éviter une forme cubique monolithique et tout effet de masse. La composition du bâtiment pourra notamment reposer sur une articulation ou un fractionnement des volumes permettant d'en réduire l'impact visuel.

Une attention particulière devra être portée aux proportions, au traitement des façades et des toitures ainsi qu'au choix des matériaux et des teintes, afin de garantir une intégration qualitative de la construction dans son environnement.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

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

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Façades

Les éléments techniques disposés sur les toitures comme les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, de chauffage ou de climatisation, antennes, […] doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (ex : tuffeau), soit en bardages. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Ouvertures et huisseries

Les travaux portants sur des édifices anciens (protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- Les coffres des volets roulants apparents ne sont pas autorisés pour les ouvertures visibles du domaine public ou d'un endroit accessible au public.

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

Lucarne et chassis 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.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical.

Verandas

L'ossature des vérandas doit être constituée majoritairement d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. La réalisation de sous-bassement et/ou d'un mur complet en plein est autorisée

Le remplissage vertical doit être en verre.

Toitures

Dispositions générales :

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture-réservoir, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Autres cas spécifiques :

- Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.) ;
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, ou encore pour les locaux techniques en lien avec les installations photovoltaïques au sol, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Clotures

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise, etc.).

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appuie de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduits par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Les règles exprimées ci-dessous sur les clôtures ne s'appliquent pas à celles agricoles et forestières.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

En secteur Nep, les clôtures sont interdites.

En secteur Npv1,

Quelles soient localisées en limite de voies ou d'emprises publiques, le long des marges de recul ou en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une clôture sans base maçonnée en bois et/ou grillage à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie seule ;
- Soit les deux, d'une hauteur maximale de 2 mètres pour la partie bois et/ou grillage.

Les clôtures devront être obligatoirement perméables à la petite faune terrestre et à la circulation de l'eau. Les haies devront être d'essences diversifiées et locales. Ces haies devront présenter à terme une hauteur supérieure à la clôture entourant le parc photovoltaïque

En secteur Npv, les clôtures devront être perméables et présenter des passages pour la petite faune.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

Situées le long des voies et emprises publiques, les clôtures d'aspect plaque-béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Dans les secteurs Nf, Ny, Ny(i), Nyr, Ne(i), Ne, Npv et Npv1, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économiques, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.5.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

En **secteur Npv1**, les revêtements nécessaires à l'aménagement des chemins d'exploitation devront être perméables. Les espaces libres de toute constructions, installations et aménagements doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés. L'aménagement et la disposition des panneaux photovoltaïques devront par ailleurs permettre le bon écoulement et l'infiltration des eaux de pluie.

3.5.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

3.6. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.6.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.6.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.