

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME LIÉE A l'AVAP

COMMUNE D'AUBIGNÉ-SUR-LAYON (49)

Règlement – Pièce écrite

PLU approuvé le 19 juin 2013

PLU mis en compatibilité le 9
janvier 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 7 juillet 2020

Modifiant le Site Patrimonial Remarquable
(SPR) portant mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de la commune d'Aubigné-
sur-Layon.

Le Maire,

Pierre ROBÉ



REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5
Article 7 : Clôtures	p. 7

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AUBIGNE-SUR-LAYON.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

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

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

ARTICLE R. 111-5. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

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

ARCHEOLOGIE

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

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

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

UAz : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver intégrée au périmètre de l'AVAP ;

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne ;

☞ **secteur UBaz**, intégré au périmètre de l'AVAP, au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

UYa : zone destinée à l'accueil d'activités au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

☞ **secteur UYra** au sein duquel les constructions liées à l'activité du restaurant existant sont autorisées.

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

On distinguera :

- les **zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

☞ **secteur 1AUB** à vocation dominante d'habitat ;

☞ **secteur 1AUya** à vocation dominante d'activités au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

- les **zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

☞ **secteur 2AUBz** à vocation dominante d'habitat, intégré au périmètre de l'AVAP.

Zones agricoles, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

☞ **secteur Ah** au sein duquel l'évolution modérée du bâti existant est autorisée ;

☞ **sous-secteur Ahz** intégré au périmètre de l'AVAP ;

☞ **secteur Ap** au sein duquel s'appliquent des dispositions spécifiques compte tenu de sa sensibilité paysagère ;

☞ **sous-secteur Apz** intégré au périmètre de l'AVAP ;

- ☛ **secteur Az** intégré au périmètre de l'AVAP ;
- ☛ **secteur Avz** de protection stricte du terroir viticole intégré au périmètre de l'AVAP.

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

- ☛ **secteur Nz** intégré au périmètre de l'AVAP ;
- ☛ **secteur Nhz**, intégré au périmètre de l'AVAP, au sein duquel l'évolution modérée du bâti existant est autorisée ;
- ☛ **secteur Nez**, intégré au périmètre de l'AVAP, destiné à accueillir des constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex. : station d'épuration, etc.).

ARTICLE 4 EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

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

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

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

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

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

ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme – *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.*

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme – *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.*

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme – *Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.*

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UAz	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UYa	p. 24

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAz

Caractère de la zone UAz

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

Identification :

La zone UAz correspond au bourg ancien d'Aubigné.

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

Cette zone est intégrée au périmètre de l'AVAP, d'où son identification avec un indice « z ».

Cette zone est mixte en terme de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, activités ...).

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

Les jardins « encastrés » ouverts sur la rue du 19 mars 1962, la rue du 8 mai 1945, la rue des Fours à Chaux et la rue Nationale sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-9° du code de l'urbanisme en tant que jardins cultivés à protéger.

Cette zone est partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier dans le secteur de la Croix Blanche, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UAz s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur et formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

Des dispositions spécifiques sont édictées à certains endroits par rapport à la sensibilité paysagère de l'entrée de bourg (ex. : secteur réservé aux constructions à usage d'annexes, haie à planter).

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

ARTICLE UAz 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UA2.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles directement liées à une exploitation viticole existante.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
 - pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
 - de respecter les dispositions de l'AVAP constituant une servitude d'utilité publique,
- **ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles que :**
 - Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m².
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- **sont admis dans le reste de la zone UAz tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UAz1.**

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UAz 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Voirie :

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

En outre :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ;
- les voies nouvelles en impasse de plus de 100 mètres et desservant au moins 5 logements doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UAz 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement, *à l'exception du château et de ses dépendances*, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

L'obligation de déclaration concernant les puits et forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, 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.

Eaux de piscine :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

4 - Déchets :

Pour les voies en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE UAz 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UAz 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,80 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

Exceptions :

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

ARTICLE UAz 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

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

Exception :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

ARTICLE UAz 8

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

Non réglementé.

ARTICLE UAz 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UAz 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

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

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage, soit 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres et/ou une hauteur au faîtage supérieure à 10 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UAz 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 3. Façades et 4. Couvertures 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.

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

2. Ouvertures

Pour les constructions existantes :

- l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements ainsi que les modénatures seront conservées ;
- Les nouveaux percements doivent rester exceptionnels.

3. Façades

Pour les constructions existantes :

- Les façades seront conservées en moellons de pierres ou en pierres appareillées rejointoyées, pour toutes les constructions antérieures au milieu du XIX^{ème} siècle ;
- Les façades des bâtiments XIX^{ème} siècle situés sur la route de Vihiers pourront être enduites (comme initialement) en respectant les encadrements, corniches et chaînes d'angles réalisées en pierres appareillées.

Pour les constructions neuves et les extensions :

- Les bardages métalliques sont interdits ;
- Pour les extensions de taille très modérée (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher), le bardage bois peut être autorisée avec des lames de bois massif naturel de largeur variable, avec une finition naturelle (grisante). Le bardage sera posé en clins verticaux.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Le ton des enduits respectera le nuancier de l'AVAP.

Pour les abris de jardin qui seraient construits dans les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles, leurs façades doivent être en lames de bois verticales.

4. Couvertures

Pour les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

- Il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture ;
- La couverture doit être en ardoise, ou en bac petites ondes de couleur schiste.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent être :

- Soit en tuile canal en terre cuite petits modules ;
- Soit en ardoise avec une pente de toiture égale ou supérieure à 40°.

Pour garder le caractère dominant des volumétries à toitures pentues de la commune, les toitures-terrasses ne seront autorisées que sous certaines conditions :

- Leur surface est limitée à 30% de la surface d'emprise au sol dans sa globalité (bâti existant/créé, principal/annexes),
- Elles ne seront pas accessibles, sauf quand, du fait du relief, elles sont de plein pied avec le terrain naturel sur au moins une de leurs façades,
- Elles seront végétalisées.

Pour les bâtiments d'activité agricole, les toitures légères en tôle ondulée sinusoïde petites ondes sont autorisées. Elles seront de teinte conforme au nuancier de l'AVAP.

Pour les piscines, les abris de couverture en élévation sont interdits, sauf à être assimilables visuellement à un bâtiment annexe ou une serre de jardin.

La pose de châssis de toit de petite taille est autorisée en pose encastree.

5. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant.

Dans l'ensemble de la zone UAz, les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées d'un mur, réalisé soit en pierres rejointoyées, soit avec un habillage pierre côté rue ou emprise publique.

Pour les clôtures sur limite séparative, les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

ARTICLE UAz 12 STATIONNEMENT

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UAz 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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

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

En outre, conformément au Règlement Document Graphique, une haie bocagère d'essences mixtes doit être plantée à l'entrée sud du bourg. Elle doit avoir une emprise minimale de 3 mètres.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UAz 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

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

Identification :

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires récentes du bourg qui se sont développés vers le sud au niveau de La Pierre Levée et du Clos de la Tour. La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture d'une grande banalité, comparativement à la zone UA.

Cette zone s'inscrit en entrée de bourg en limite avec des espaces agricoles.

La zone UB correspond également au hameau de Mihoudy mêlant constructions anciennes et plus récentes, intégré au périmètre de l'AVAP (induisant un indice « z »).

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat et activités artisanales.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du secteur du Clos de la Tour et du hameau de Mihoudy pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit leur maintien en assainissement non collectif, d'où la création d'un secteur UBa pour identifier ces espaces.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées y sont donc relativement souples.

Dans le secteur UBa, les constructions pour être autorisées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Des dispositions spécifiques sont édictées à certains endroits par rapport à la sensibilité paysagère de l'entrée de bourg (ex. : secteur réservé aux constructions à usage d'annexes, protection de haies arborées existantes).

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

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, non liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- **dans le secteur UBaz,** de respecter les dispositions de l'AVAP constituant une servitude d'utilité publique,

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Voirie :

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

En outre :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ;
- les voies nouvelles en impasse de plus de 100 mètres et desservant au moins 5 logements doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UBaz, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la

solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

L'obligation de déclaration concernant les puits et forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, 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.

Eaux de piscine :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

4 - Déchets :

Pour les voies en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur UBaz, et pour les terrains situés dans le reste de la zone UB et qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 800 m² ; une surface inférieure pourra être autorisée si la condition suivante est respectée :

- la superficie du terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

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

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Sous réserve des dispositions figurant au plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exception :

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

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

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UB 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

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

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

Expression de la règle :

Pour les bâtiments d'activité agricole, la hauteur maximale autorisée est celle des bâtiments existants dans le secteur.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout de toiture et 7 mètres au faîtage, soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles), ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR***Dans le secteur UBaz***

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les dispositions applicables sont celles de la zone UAz.

Pour les autres constructions et les extensions :

- les toitures seront réalisées avec des matériaux de teinte tuile ou ardoise. Dans le cas de bâtiments d'activité agricole, il pourra être exigé que parois verticales et toitures soient réalisées dans la même teinte,
- les murs seront soit en maçonnerie enduite et de teinte compatible avec le nuancier de l'AVAP, soit bardés de lames de bois verticales restant de finition naturelle (grisant à terme) ; une lasure grisée pourra être acceptée,
- sauf pour les bâtiments d'activité agricole, la proportion de bardages bois est limitée à 30% de la surface globale de chaque façade.

Dans le reste de la zone UB,**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Couvertures 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.

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

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

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

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

3. Couvertures

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en ardoise, la pente de la toiture doit être égale ou supérieure à 40°.

Les couvertures en tuile sont autorisées sous réserve d'être en tuile demi-ronde canal (tige de botte).

Les matériaux de substitution (ex. : bac acier ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

La pose de châssis de toit est autorisée en pose encastree.

Dans l'ensemble de la zone UB,**4- 1. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou quand la clôture s'inscrit au droit d'un bâtiment.

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

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement.

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

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :*****Dans le secteur UBaz***

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige ...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies mono-spécifiques de charmille qui sont cependant autorisées. Le projet paysager devra décliner un registre végétal rural ou de parc arboré, limiter les plantations arbustives trop horticoles qui dénoteraient dans ce paysage viticole.

Dans le reste de la zone UB

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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

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

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ex : ouverture d'accès, passage de réseaux, etc.),

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYa

Caractère de la zone UYa

Zone à vocation d'accueil d'activités.

Identification :

La zone UYa correspond à deux sites :

- la zone artisanale du Pontail , route de Tigné, pour laquelle il reste des possibilités d'accueil de nouvelles activités ;
- le restaurant au lieu le Clos de la Tour, route de Valanjou.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement. Le zonage d'assainissement prévoyant un maintien en assainissement non collectif, l'indice « a » est donc ajouté au nom de la zone.

Cette zone s'inscrit en entrée de bourg en limite avec des espaces agricoles.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La zone UY est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

Un secteur UYra est créé pour le site du Clos de la Tour, afin de ne reconnaître que l'évolution de l'activité existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UYa visent à permettre l'évolution de l'activité de restauration implantée au Clos de la Tour (UYra) et la fin de l'urbanisation de la zone artisanale en lien avec une extension future vers le sud.

Dans ce contexte, la zone UYa a fait l'objet d'Orientations d'Aménagement en lien avec la zone 1AUya contiguë, avec notamment une traduction réglementaire en terme de qualification végétale de la frange.

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

ARTICLE UYa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UYa2.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans le secteur UYa :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les extensions, dépendances et installations directement liées et nécessaires à l'activité existante..
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...).
- ***dans le reste de la zone UYa :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- Le local de gardiennage, sous réserve d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 50 m², et qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UYa 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

En outre, la création d'accès automobile sur la RD 748 et sur la RD 84 est interdite.

2 - Voirie :

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

La largeur minimale d'emprise d'une voie à créer est de 6 mètres pour la chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UYa 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

En outre, conformément aux Orientations d'Aménagement, un fossé doit être créé en limite ouest du secteur UYa suite à la suppression du fossé existant.

L'obligation de déclaration concernant les puits et forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, 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.

3 - Réseaux divers :

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

4 - Déchets :

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

ARTICLE UYa 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 800 m².

ARTICLE UYa 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD748 et de la RD84.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux autres voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UYa 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

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

Exception :

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UYa 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UYa 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

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

Expression de la règle :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

ARTICLE UYa 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Couvertures 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.

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

2. Façades

Afin de limiter au mieux l'aspect massif des constructions les halls d'entrée, bureaux et annexes techniques ne seront pas incorporés systématiquement au volume principal.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

3. Couvertures.

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

4. Clôtures.

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.

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

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE UYa 12 STATIONNEMENT

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

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

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UYa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 84 et la RD 748. Elles doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran ou par un bardage prolongeant un bâtiment existant.

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

En outre, une haie bocagère d'essences mixtes doit être plantée en limites nord et ouest de la zone UYa, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique. Elle doit avoir une emprise minimale de 3 mètres.

En limite ouest, conformément aux Orientations d'Aménagement, l'emprise à réserver est de 5 mètres minimum afin d'intégrer également la création d'un fossé en appui sur la haie.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UYa 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 32

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 40

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

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

Identification :

La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme.

Elle comporte 2 secteurs :

- un secteur à vocation dominante d'habitat à La Pierre Levée (1AUb) ;
- un secteur à vocation dominante d'activités en extension de la ZA existante au Pontail (1AUya).

Le site de la Pierre Levée vient en appui sur les extensions urbaines déjà réalisées. Ce site est doté d'une forte sensibilité paysagère du fait de son positionnement en entrée de bourg (perceptions depuis la RD 748)

L'extension de la ZA du Pontail nécessite également une attention particulière en termes d'intégration paysagère. Elle n'est par ailleurs pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de ce site.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Pour le secteur 1AUb, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, d'un seul tenant, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), permettant un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et de répondre aux objectifs de mixité sociale.

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

Pour le secteur 1AUya, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone, avec une attention particulière en termes d'intégration paysagère et de cohérence de fonctionnement avec la zone UYa contiguë.

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

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

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Dans le secteur 1AUb, ne sont en outre admises sous réserve :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
 - de mettre en œuvre un programme de logements comprenant au minimum 20 % de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
 - L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes.
 - Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 - Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- **Dans le secteur 1AUya, ne sont en outre admises sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
 - de respecter les principes de desserte figurant aux Orientations d'Aménagement,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- Le local de gardiennage, sous réserve d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 50 m², et qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**ARTICLE 1AU 3****ACCES ET VOIRIE****1 - Accès :****Définition :**

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

Expression de la règle :

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

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

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

2 - Voirie :

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

Dans le secteur 1AUB, la voie de desserte interne du site, assurant le bouclage entre la rue du 19 mars 1962 et la rue du lotissement de la Pierre Levée, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), doit être traitée en voirie mixte avec une emprise minimale de 5 mètres.

Dans le secteur 1AUy, la voie de desserte interne du site doit avoir une emprise minimale de 6 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

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

En outre, dans le secteur 1AUya, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - **Assainissement** :

Eaux usées :

Dans le secteur 1Aub, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le secteur 1AUya, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

L'obligation de déclaration concernant les puits et forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, 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.

Eaux de piscine :

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

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

3 - **Réseaux divers** :

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

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

4 - **Déchets** :

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

ARTICLE 1AU 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Dans le secteur 1AUya, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 800 m².

Dans le secteur 1AUb, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, un élément bâti doit être implanté en accroche sur la voie de desserte interne du site.

Dans le secteur 1AUya, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

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

ARTICLE 1AU 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

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

Dans le secteur 1AUya, les constructions doivent être implantées :

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

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au niveau le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, avant tout remaniement.

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

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout de toiture et 7 mètres au faîtage, soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles), ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur 1AUya, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2.1/3.1 Façades et 2.2/3.2 Couvertures 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.

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

2. Dispositions applicables au secteur 1AUb

2.1 Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

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

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

2.2 Couvertures

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en ardoise, la pente de la toiture doit être égale ou supérieure à 40°.

Les couvertures en tuile sont autorisées sous réserve d'être en tuile demi-ronde canal (tige de botte).

Les matériaux de substitution (ex. : bac acier ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

La pose de châssis de toit est autorisée en pose encadrée.

2.3 Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique.

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

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

3. Dispositions applicables au secteur 1AUya

3.1 Façades

Afin de limiter au mieux l'aspect massif des constructions les halls d'entrée, bureaux et annexes techniques ne seront pas incorporés systématiquement au volume principal.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

3.2 Couvertures.

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

3.3 Clôtures.

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.

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

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT

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

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

En outre, dans le secteur 1AUb, il est exigé pour les constructions à usage de logement : 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent à 1/3 du nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE 1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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

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

En outre, pour les secteurs 1AUb et 1AUya, les dispositions figurant aux Règlement Document Graphique et aux Orientations d'Aménagement en matière de haie bocagère à planter en limite avec l'espace agricole protégé doivent être respectées. Cette haie bocagère doit avoir une emprise minimale de 3 mètres.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUbz

Caractère de la zone 2AUbz

Zone à vocation dominante d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

Cette zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat est non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du PLU (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Cette zone comporte 2 sites : le Parc et l'Audonnière.

Cette zone est intégrée au périmètre de l'AVAP, d'où son identification avec un indice « z ».

Cette zone accueille quelques constructions existantes.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Cette zone constitue une réserve foncière à vocation dominante d'habitat pour le développement futur d'AUBIGNE, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, tout en permettant l'évolution des quelques constructions existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

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

ARTICLE 2Aubz 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP constituant une servitude d'utilité publique et à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
 - L'extension des constructions existantes et l'édification d'annexe sous réserve qu'elle soit à proximité immédiate de la construction principale.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2Aubz 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Voirie :

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

ARTICLE 2Aubz 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

L'obligation de déclaration concernant les puits et forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, 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.

Eaux de piscine :

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

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

ARTICLE 2Aubz 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les terrains qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 800 m² ; une surface inférieure pourra être autorisée si la condition suivante est respectée :

- la superficie du terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE 2Aubz 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

Exceptions :

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

ARTICLE 2Aubz 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2Aubz 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 2Aubz 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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

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

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage, soit 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles), ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

ARTICLE 2Aubz 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Couvertures 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.

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

3. Façades

Pour les constructions neuves et les extensions :

- * Les bardages métalliques sont interdits ;
- * Pour les extensions de taille très modérée (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher), le bardage bois peut être autorisée avec des lames de bois massif naturel de largeur variable, avec une finition naturelle (grisante). Le bardage sera posé en clins verticaux.
- * Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- * Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- * Le ton des enduits respectera le nuancier de l'AVAP.

4. Couvertures

Pour les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

- * Il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture ;
- * La couverture doit être en ardoise, ou en bac petites ondes de couleur schiste.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent être :

- * Soit en tuile canal en terre cuite petits modules ;
- * Soit en ardoise avec une pente de toiture égale ou supérieure à 40°.

Pour garder le caractère dominant des volumétries à toitures pentues de la commune, les toitures-terrasses ne seront autorisées que sous certaines conditions :

- * Leur surface est limitée à 30% de la surface d'emprise au sol dans sa globalité (bâti existant/créé, principal/annexes),
- * Elles ne seront pas accessibles, sauf quand, du fait du relief, elles sont de plein pied avec le terrain naturel sur au moins une de leurs façades,
- * Elles seront végétalisées.

Pour les piscines, les abris de couverture en élévation sont interdits, sauf à être assimilables visuellement à un bâtiment annexe ou une serre de jardin.

La pose de châssis de toit de petite taille est autorisée en pose encadrée.

5. Clôtures.

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

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.80 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m, ou quand la clôture s'inscrit au droit d'un bâtiment.

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

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE 2Aubz 12

STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE 2Aubz 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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

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

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ex : ouverture d'accès, passage de réseaux, etc.),

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2Aubz 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 47

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Identification :

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

Un secteur Av est créé pour identifier les terroirs viticoles à protéger.

Un secteur Ah est créé pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole et localisés au sein de la zone agricole.

Des sous-secteurs Az, Ahz, Apz et Avz sont créés pour les espaces intégrés au périmètre de l'AVAP.

Un secteur Ap de protection stricte est créé pour tenir compte de la sensibilité paysagère de l'arrivée sur le bourg par le sud.

Cette zone est partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier dans la partie nord du territoire communal, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

Au sein du secteur Ah, l'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise, mais elle est très encadrée afin de rester limitée.

Au sein du secteur Av, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à la restauration de loges de vigne sous certaines conditions.

Au sein du secteur Ap, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

En outre, dans les secteurs et sous-secteurs Az, Ahz et Avz des dispositions spécifiques sont édictées pour tenir compte de leur sensibilité patrimoniale.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

- ***dans les secteurs et sous-secteurs Az, Ahz, Apz et Avz,*** de respecter les dispositions de l'AVAP constituant une servitude d'utilité publique,

- **ne sont admis dans le secteur Ap et le sous-secteur Apz que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (parking, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- **ne sont admis dans le secteur Ah et le sous-secteur Ahz que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, abri pour animaux) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;

-Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

- ne sont admis dans le secteur Avz que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (parking, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration de loges de vigne, sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle s'effectue dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

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

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, poste électrique, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m².
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Voirie :

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que les locaux sont occupés, même temporairement, par des tiers (dans le cas notamment d'hébergement à vocation touristique), l'usage du puits ou forage doit avoir été au préalable autorisé par arrêté préfectoral.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

L'obligation de déclaration concernant les puits et forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, 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.

Eaux de piscine :

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

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

ARTICLE A 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 800 m².

ARTICLE A 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD748.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD748, à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière :

- en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

ARTICLE A 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

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

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

Expression de la règle :

Dans le secteur Az, les constructions nouvelles offriront des volumes simples dont le gabarit ne dépassera pas les bâtiments existants.

Dans le reste de la zone A,

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage, soit 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles), ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

ARTICLE A 11**ASPECT EXTERIEUR*****Dans les secteurs et sous-secteurs Az, Ahz, Apz et Avz***

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées, les dispositions applicables sont celles de la zone UAz.

Pour les autres constructions et les extensions :

- les toitures seront réalisées avec des matériaux de teinte tuile ou ardoise respectant le nuancier de l'AVAP. Dans le cas de bâtiments d'activité agricole, il pourra être exigé que parois verticales et toitures soient réalisées dans la même teinte,
- les murs seront soit en maçonnerie enduite et de teinte compatible avec le nuancier de l'AVAP, soit bardés de lames de bois verticales restant de finition naturelle (grisant à terme) ; une lasure grisée pourra être acceptée,
- sauf pour les bâtiments d'activité agricole, la proportion de bardages bois est limitée à 30% de la surface globale de chaque façade.

Pour toutes les constructions, la mise en œuvre de clôture est autorisée sous réserve qu'elles soient constituée de poteaux bois et de grillage agricole métallique.

Aux abords des constructions d'habitation, d'autres clôtures pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient sobres et en harmonie avec leur environnement.

Pourront notamment être autorisées, les constructions de murs en moellons avec couronnement arrondi comme traditionnellement, des palissades de simple facture ou un grillage doublé d'une haie.

Dans le reste de la zone A**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Couvertures 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.

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

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

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

Les bardages bois devront conserver leur teinte naturelle ou être peints dans une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire.

L'emploi de bardages métalliques est autorisé pour les bâtiments agricoles, sous réserve qu'il soient de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance.

En outre, dans les secteurs Ahz, Az et Avz :

- * les bâtiments agricoles devront être bardés de lames de bois verticales ;
- * l'usage de bardages bois est autorisé pour toutes les constructions, sous réserve qu'ils restent de finition naturelle ou qu'ils soient peints avec une lasure grise.

3. Toitures

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en ardoise, la pente de la toiture doit être égale ou supérieure à 40°.

Les couvertures en tuile sont autorisées sous réserve d'être en tuile demi-ronde canal (tige de botte).

Les matériaux de substitution (ex. : bac acier ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte rouge tuile ou gris ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

La pose de châssis de toit est autorisée en pose encastrée.

4. Clôtures.

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

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

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

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

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

En outre, dans le secteur Az, le projet paysager doit décliner un registre végétal rural ou de parc arboré et limiter les plantations arbustives trop horticoles qui dénoteraient dans un tel paysage viticole.

2 - Espaces Boisés Classés :

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

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ex : ouverture d'accès, passage de réseaux, etc.),

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 57

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Identification :

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

Cette zone recouvre la vallée du Layon et les quelques vallons adjacents.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Nh : identifiant les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole localisés au sein de l'espace agricole ou de la zone naturelle protégée ;
- Ne : identifiant le site de la station d'épuration.

Des secteurs et sous-secteurs Nh_z, Nz et Nez sont créés pour les espaces intégrés au périmètre de l'AVAP.

Cette zone est partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier dans la partie nord du territoire communal, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

En outre, dans les secteurs et sous-secteurs Nh_z, Nz et Nez des dispositions spécifiques sont édictées pour tenir compte de leur intégration au périmètre de l'AVAP.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone*** :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
 - pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***dans les secteurs et sous-secteurs Nz, Nh et Nez***, de respecter les dispositions de l'AVAP constituant une servitude d'utilité publique,

ne sont admis, dans le secteur Nh et le sous-secteur Nh, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :

- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, abri pour animaux) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature ;
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

ne sont admis dans le secteur Nez que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La possibilité d'extension d'un chai viticole existant à proximité immédiate de la zone à condition que les surfaces soient justifiées par le projet et ses contraintes (exemple: quai de chargement, plantations, stationnement...) et que l'insertion architecturale et paysagère de l'ensemble du projet soit intégrée au caractère paysager des lieux. La possibilité d'extension sur un site ne sera ouverte d'une seule fois à compter de la présente modification.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Voirie :

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

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que les locaux sont occupés, même temporairement, par des tiers (dans le cas notamment d'hébergement à vocation touristique), l'usage du puits ou forage doit avoir été au préalable autorisé par arrêté préfectoral.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

L'obligation de déclaration concernant les puits et forages est étendue aux systèmes de récupération des eaux de pluie en précisant l'identification du bâtiment concerné, et s'il y a lieu, une estimation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, 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.

Eaux de piscine :

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

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

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 800 m².

ARTICLE N 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD748.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD748, à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière :

- en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais,

stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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

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

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage, soit 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles), ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Dans les secteurs et sous-secteurs Nz, Nhz et Nez

Pour les extensions autorisées, les dispositions applicables sont celles de la zone UAz.

Pour les autres constructions, les enduits, revêtements de façade et couvertures devront respecter les teintes du nuancier de l'AVAP.

Pour toutes les constructions, la mise en œuvre de clôture est autorisée, sous réserve qu'elle soit constituée de piquets bois ou métal, reliés de clôtures agricoles en fil de fer.

Dans le reste de la zone N

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Couvertures 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.

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

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

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

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

3. Toitures

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions en ardoise, la pente de la toiture doit être égale ou supérieure à 40°.

Les couvertures en tuile sont autorisées sous réserve d'être en tuile demi-ronde canal (tige de botte).

Les matériaux de substitution (ex. : bac acier ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte rouge tuile ou gris ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

La pose de châssis de toit est autorisée en pose encastree.

4. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

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

2 - Espaces Boisés Classés :

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

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ex : ouverture d'accès, passage de réseaux, etc.),

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.