

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE MARANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



5

# Règlement



P.L.U. approuvé le 23 février 2010  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 novembre 2016

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal en date du 15 novembre 2016





# SOMMAIRE

<b>NOTES LIMINAIRES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE II – LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>33</b>
<b>TITRE III – LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU .....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU .....</b>	<b>53</b>
<b>TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>59</b>
<b>TITRE V – LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>71</b>



## **NOTES LIMINAIRES**

---



## LE REGLEMENT DU PLU

---

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

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

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

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

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

### SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La section 3 définit les densités.

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

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

## LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le **C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**La surface de plancher hors oeuvre brute** (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors oeuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors oeuvre nette** (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.



Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **PIECES PRINCIPALES.**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

## **VOIES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **BÂTIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---



## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marans.

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

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

### 1. Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

**Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

- **Articles L. 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet)., ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement

(dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

- **Articles L. 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- **Article L. 442-11** : lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du Conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

- **Article L. 111-4** : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quelle concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

## 2. Les servitudes d'utilité publique

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

- **A4- Conservation des eaux** : servitude de libre passage des agents et des engins mécaniques pour l'entretien, le curage et l'essartage le long de l'Argos, de l'Hommée et du Puits de la Ville, sur une largeur de 4 mètres.
- **EL7- Alignement** : servitude relative à l'alignement des constructions par rapport aux voies départementales n°184 et n°961, dans la traverse de la commune.
- **I4- Electricité** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques, ligne HTA.
- **PT2- Télécommunications** : servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Liaison hertzienne Segré - Brain-sur-Longuenée.
- **EL2- défense contre les inondations** : servitude relative au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles inondation des affluents de l'Oudon, approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2009.

### 3. Autres législations

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.  
En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :
  - les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
  - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
  - les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
  - les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

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

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

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

- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).
- **Les espaces boisés classés** à conserver figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).
- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme)

### 4. Lotissements

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

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

## **5. Loi sur l'eau**

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



## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. de Marans est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000 et 1/2000.

### 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

<b>Zone U</b>	<p>La <b>zone U</b> est une zone mixte correspondant à la zone agglomérée de Marans.</p> <p>Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat mais elle peut également accueillir l'ensemble des autres fonctions habituelles d'un bourg (commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).</p> <p><u>Elle comprend un sous-secteur :</u> - <b>Uc</b>, correspondant au centre-bourg ancien.</p>
<b>Zone UE</b>	<p>La <b>zone UE</b> est une zone réservée à l'implantation d'équipements collectifs ou d'intérêt général à caractère social, de sport et loisirs, éducatif ou culturel.</p>

### 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

<b>Zone 1AU</b>	<p>La <b>zone 1AU</b> comprend des espaces naturels actuellement non suffisamment équipés. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes.</p>
<b>Zone 2AU</b>	<p>La <b>zone 2AU</b> comprend des espaces naturels actuellement non suffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen et long termes.</p>

### 3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

<b>Zone A</b>	<p>La <b>zone A</b> couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.</p>
<b>Zone N</b>	<p>La <b>zone N</b> couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,</li> <li>- soit de l'existence d'une exploitation forestière,</li> <li>- soit de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>La zone N comprend des sous-secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nh</b>: secteur naturel urbanisé sous forme de hameaux. Il peut accueillir quelques constructions nouvelles dans les parcelles disponibles, dans les conditions fixées par le présent règlement.</li> <li>- <b>Nl</b>: secteur naturel de loisirs.</li> <li>- <b>Nf</b>: secteur naturel destiné aux équipements liés et nécessaires aux besoins de la station d'épuration.</li> <li>- <b>Ny</b> : secteur naturel à vocation d'activités.</li> </ul>

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 à 12 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Les dispositions des articles 1, 2, 14 ne peuvent faire l'objet ni d'adaptation ni de dérogation.

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



## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone U** est une zone mixte correspondant à la zone agglomérée de Marans.

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

Elle comprend un sous-secteur :

- **Uc**, correspondant au centre-bourg ancien.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

**Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction**, inscrite au sein d'un périmètre de permis de démolir figurant sur les documents graphiques, en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Sur les terrains urbains cultivés, repérés comme tel par une trame spécifique sur les documents graphique au titre de l'article L.123-1-9° du Code de l'urbanisme**, seules sont admises les utilisations et occupations du sol liées au bon fonctionnement des jardins familiaux.

#### ■ Objectif recherché

Pour l'ensemble de la zone U : cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain

Pour le secteur Uc, spécifique au centre-bourg : l'architecture traditionnelle et la structure ancienne doivent être préservés et valorisés, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

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

---

### ARTICLE U 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles.

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

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
  - qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances,
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11,
- L'aménagement des exploitations agricoles existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances.



## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée « adduction publique/ puits privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions du Code de la Santé publique. Cette disconnexion devra être faite par l'existence de deux réseaux totalement séparés. Pour tout bâtiment recevant du public et/ou des employés ou des locataires, seule l'alimentation par le réseau collectif est autorisée.

#### 4.2 Eaux usées

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

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Une convention de raccordement au réseau est obligatoire.

Le rejet d'effluents agricoles dans le réseau public d'eaux usées est interdit.

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, caniveaux, canalisations...) lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle.

#### 4.4 Autres réseaux

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

### ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- En respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,
- Pour les autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit à l'alignement, soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **Disposition particulière applicable au secteur Uc du centre bourg ancien:**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées existantes.

### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- lorsque la construction à édifier prend appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra se faire dans le prolongement du bâti existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Généralités

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

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

### 10.3 Hauteur relative

#### **Disposition particulière applicable au secteur Uc du centre bourg ancien:**

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.

Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

## ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

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

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment en lien avec les énergies renouvelables) peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 11.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

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

La teinte des enduits et revêtements de façade devra respecter le nuancier de Maine et Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Pour les abris de jardin:

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

### 11.3 Les toitures et couvertures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation seront couvertes en ardoise rectangulaire de couleur bleu schiste ou en matériaux d'aspect similaire. La pose losangée est interdite.

Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Pour les annexes, appentis et abris de jardin, les matériaux de couverture devront être en cohérence avec l'environnement immédiat.

Disposition complémentaire applicable au secteur Uc:

Les toitures-terrasses sont interdites.

### 11.4 Les lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

### 11.5 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

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

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

### 11.6 Clôtures

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures en limite d'emprise publique doivent être constituées:

- Soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,
- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants (tels que thuyas et lauriers),
- **Sauf secteur Uc:** Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié vert. Cette haie ne devra pas se composer de persistants (tels que thuyas et lauriers).

Les poteaux et plaques de béton, les panneaux de brandes ou en bois sont interdits en limite de l'espace public.

## ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**Sauf secteur Uc:** un minimum de 2 places par logement est exigé.

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

### 13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### 13.2 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalents et de même nature.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

### 13.3 Espaces boisés classés

Sans objet

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

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





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UE** est une zone réservée à l'implantation d'équipements collectifs ou d'intérêt général à caractère social, de sport et loisirs, éducatif ou culturel.

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

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

#### ■ Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

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

---

### **ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

### **ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11,

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée « adduction publique/ puits privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions du Code de la Santé publique. Cette disconnexion devra être faite par l'existence de deux réseaux totalement séparés. Pour tout bâtiment recevant du public et/ou des employés ou des locataires, seule l'alimentation par le réseau collectif est autorisée

#### 4.2 Eaux usées

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

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Une convention de raccordement au réseau est obligatoire.

Le rejet d'effluents agricoles dans le réseau public d'eaux usées est interdit

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, caniveaux, canalisations...) lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle.

#### 4.4 Autres réseaux

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

### ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises : pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- A une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 Généralités**

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

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

**10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

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

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment en lien avec les énergies renouvelables) peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 11.2 Les façades

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

### 11.3 Les toitures et couvertures

Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

### 11.4 Les clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

**13.2 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalents et de même nature.

**13.3 Espaces boisés classés**

Sans objet

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

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



## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

---

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non suffisamment équipés. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensembles permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

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

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

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

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Pour la partie de cette zone concernée par une entité archéologique**, la collectivité devra s'affranchir de toute contrainte en prenant l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles avant tout projet d'aménagement.

### ■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et respecter les orientations générales définies au sein du Projet d'aménagement et de développement durable et les Orientations particulières d'aménagement.

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

---

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

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

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

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée « adduction publique/ puits privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions du Code de la Santé publique. Cette disconnexion devra être faite par l'existence de deux réseaux totalement séparés. Pour tout bâtiment recevant du public et/ou des employés ou des locataires, seule l'alimentation par le réseau collectif est autorisée.

## 4.2 Eaux usées

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

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Une convention de raccordement au réseau est obligatoire.

Le rejet d'effluents agricoles dans le réseau public d'eaux usées est interdit.

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

## 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, caniveaux, canalisations...) lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle.

## 4.4 Autres réseaux

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

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- En respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,

- Pour les autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit à l'alignement, soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La règle définie ci-dessus s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle définie ci-dessus s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Généralités

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

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

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

### 11.1 Généralités

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

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment en lien avec les énergies renouvelables) peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 11.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

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

La teinte des enduits et revêtements de façade devra respecter le nuancier de Maine et Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Pour les abris de jardin:

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

### 11.3 Les toitures et couvertures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation seront couvertes en ardoise rectangulaire de couleur bleu schiste ou en matériaux d'aspect similaire. La pose losangée est interdite.

Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.



Pour les annexes, appentis et abris de jardin, les matériaux de couverture devront être en cohérence avec l'environnement immédiat.

#### 11.4 Les lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

#### 11.5 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente :

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

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

#### 11.6 Clôtures

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures en limite d'emprise publique doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,
- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants (tels que thuyas et lauriers),
- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié vert. Cette haie ne devra pas se composer de persistants (tels que thuyas et lauriers).

Les poteaux et plaques de béton, les panneaux de brandes ou en bois sont interdits en limite de l'espace public.

**ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

**13.2 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalents et de même nature.

**13.3 Espaces boisés classés**

Sans objet

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

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



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non suffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen et long termes.

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

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

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

#### ■ Objectif recherché

La zone 2AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

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

---

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

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

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

Sont autorisées :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**ARTICLE 2AU 3 A 2AU 13**

Dans la zone 2AU, s'appliquent les règles définies à la section II de la zone N.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

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



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

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

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

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

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

**Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction**, inscrite au sein d'un périmètre de permis de démolir figurant sur les documents graphiques, en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

**Des parties de cette zone identifiées par une trame particulière sur les plans de zonage sont soumises à un risque d'inondation**, en vertu du PPRi des affluents de l'Oudon approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2009.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

### ■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone

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

---

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

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

Sont autorisés:

- Les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires soit au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) soit à la réalisation d'infrastructures ou de services d'intérêt général ou collectif (pylônes, antennes, éoliennes...)
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- Les constructions agricoles et les installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement.
- L'aménagement, la réfection et l'extension de constructions et installations existantes liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, 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 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante pourra être admise, sans toutefois excéder environ 300 mètres, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.
- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à ses annexes.

- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante.
  
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elle ait été détruite après sinistre.
  
- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions d'habitation existantes non liées à l'activité agricole ainsi que la réalisation de leurs annexes dans la mesure où :
  - la surface au sol après extension n'excède pas:
    - \* 1,3 fois la surface au sol originelle pour les constructions dont la surface au sol est supérieure à 100m<sup>2</sup>
    - \* et 30m<sup>2</sup> pour les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.
  - L'extension ainsi créée ne doit toutefois pas permettre la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment. Dans le cas où la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment à usage agricole en activité, l'extension ne doit pas conduire à réduire les interdistances avec ce bâtiment.
  - les annexes sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et leur emprise au sol n'est pas supérieure à 40m<sup>2</sup>. Les annexes devront être situées à plus de 100m d'un bâtiment à usage agricole en activité.
  
- Pour les constructions repérées sur les documents graphiques, le changement de destination, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole. L'affectation nouvelle des bâtiments repérés doit être l'habitation ou l'accueil d'activités touristiques non nuisantes (en terme de bruit, ...). La capacité de la voirie et des réseaux doit être en cohérence avec l'affectation nouvelle. Un recul de 100m minimum vis-à-vis de tout bâtiment ou installation agricoles susceptibles de générer des nuisances ainsi qu'une surface au sol du bâtiment d'origine de 100m<sup>2</sup> minimum sont exigés.
  
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11,
  
- Les piscines

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément aux dispositions du Code de la Santé publique.

Cette disconnexion devra être faite par l'existence de deux réseaux totalement séparés. Pour tout bâtiment recevant du public et/ou des employés ou des locataires, seule l'alimentation par le réseau collectif est autorisée

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

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Une convention de raccordement est obligatoire dans le cas du rejet d'eaux usées non domestiques au réseau. Le rejet d'effluents agricoles y est interdit.

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisation, caniveau...) lorsqu'il existe et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### 4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

### ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

- de 15 mètres de l'alignement de la RD 961 (réseau structurant de niveau 2)
- de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées. Des dépassements peuvent être autorisés dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale de la construction.
- 3 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées,
- 9 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à cette activité ou dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.



## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

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

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment en lien avec les énergies renouvelables) peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 11.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que pour les constructions en lien avec l'activité agricole autres que les bâtiments d'activité (bureaux...):

La teinte des enduits et revêtements de façade devra respecter le nuancier de Maine et Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Pour les abris de jardin

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

Pour les bâtiments d'exploitation:

D'une manière générale, les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teinte foncée et mate.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel ou peint selon les préconisations édictées ci-dessus. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

### 11.3 Les toitures et couvertures

Pour les constructions nouvelles de toute nature l'utilisation de matériaux brillants est interdite.

Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation:

L'utilisation de matériaux ondulés et de fibro ciment est interdite.

Les toitures seront couvertes en ardoises rectangulaires de couleur bleu schiste ou en matériaux d'aspect similaire. La pose losangée est interdite.

Pour les annexes à l'habitation ou à l'activité agricole, les appentis et les abris de jardin:

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments d'activité:

Dans le cas d'une utilisation de matériaux ondulés ou de fibro-ciment, ils devront être traités dans la masse ou être d'une teinte mate bleu schiste.

**11.4 Les lucarnes**

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

**11.5 Adaptation au sol**Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

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

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

**11.6 Les clôtures**

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Les haies de persistants tels que thuyas et lauriers sont interdites.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.2 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalents et de même nature.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

### **13.3 Espaces boisés classés**

Sans objet

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

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

## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### GENERALITES

#### ■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des sous-secteurs:

- **Nh**: secteur naturel urbanisé sous forme de hameaux. Il peut accueillir quelques constructions nouvelles dans les parcelles disponibles, dans les conditions fixées par le présent règlement.
- **NI**: secteur naturel de loisirs.
- **Nf**: secteur naturel destiné aux équipements liés et nécessaires aux besoins de la station d'épuration.
- **Ny** : secteur naturel à vocation d'activités.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

**Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction**, inscrite au sein d'un périmètre de permis de démolir figurant sur les documents graphiques, en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

**Des parties de cette zone identifiées par une trame particulière sur les plans de zonage sont soumises à un risque d'inondation**, en vertu du PPRi des affluents de l'Oudon approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2009.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement faible, dû au phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

#### ■ Objectif recherché

Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

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

---

### ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

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

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs:

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre,
- L'aménagement, la remise en état, l'extension des constructions existantes dans la mesure où:
  - la surface au sol après extension n'excède pas:
    - \* 1,3 fois la surface au sol originelle pour les constructions dont la surface au sol est supérieure à 100m<sup>2</sup>
    - \* et 30m<sup>2</sup> pour les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.
- La réalisation d'annexes aux constructions existantes dans la mesure où:
  - elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
  - leur emprise au sol n'est pas supérieure à 40m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:
  - l'affectation nouvelle est compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,



- le bâtiment est situé à plus de 100m de tout bâtiment ou installation à usage agricole en activité,
- l'affectation nouvelle des bâtiments doit être l'habitation ou l'accueil d'activités touristiques non nuisantes (en terme de bruit, ...). La capacité de la voirie et des réseaux doit être en cohérence avec l'affectation nouvelle.

- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11,
- Les piscines

**Disposition complémentaire applicable au secteur Nh:**

Sont autorisées:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes.

**Disposition complémentaire applicable au secteur Nf**

Sont autorisés:

Les constructions, installations, ouvrages et travaux liés et nécessaires au système d'assainissement collectif.

**Disposition complémentaire applicable au secteur Ni**

Sont autorisés:

Les équipements légers de loisirs, publics ou collectifs.

Les plans d'eau de loisirs.

**Disposition complémentaire applicable au secteur Ny**

Sont autorisés:

Les nouveaux bâtiments d'activités à condition qu'ils soient en lien et nécessaires à l'activité artisanale existante dans la zone (il ne doit pas en résulter la création d'un nouveau siège).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

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

Cette disconnexion devra être faite par l'existence de deux réseaux totalement séparés. Pour tout bâtiment recevant du public et/ou des employés ou des locataires, seule l'alimentation par le réseau collectif est autorisée

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

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public

d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Une convention de raccordement est obligatoire dans le cas du rejet d'eaux usées non domestiques au réseau. Le rejet d'effluents agricoles y est interdit.

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisation, caniveau...) lorsqu'il existe et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

- de 15 mètres de l'alignement de la RD 961 (réseau structurant de niveau 2)
- de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé, aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### **10.2 Hauteur maximale**

L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les annexes aux constructions existantes ne doivent pas excéder 3 mètres.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

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

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment en lien avec les énergies renouvelables) peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 11.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

#### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh:**

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

La teinte des enduits et revêtements de façade devra respecter le nuancier de Maine et Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Pour les abris de jardin:

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

#### **Disposition complémentaire applicable au secteur NI:**

Les matériaux et couleurs utilisés des constructions autorisées dans le secteur doivent être de teinte neutre et mate et en harmonie avec le paysage environnant.

### 11.3 Les toitures et couvertures

Pour les constructions nouvelles de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Les toitures seront couvertes en ardoises rectangulaires de couleur bleu schiste ou en matériaux d'aspect similaire. La pose losangée est interdite.

Exception: dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts en tuile, l'usage de la tuile est autorisé.

Pour les annexes, les appentis et les abris de jardin:

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec l'environnement immédiat.

#### 11.4 Les lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

#### 11.5 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente :

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

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

#### 11.6 Les clôtures

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Les haies de persistants tels que thuyas et lauriers sont interdites.

### ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.2 Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalents et de même nature.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

### **13.3 Espaces boisés classés**

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

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

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