

COMMUNE DU MAY-SUR-EVRE

ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
(révision de la révision n° 2 du POS approuvée le 13/09/2001)

N° 4.a

RÈGLEMENT  
APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

en date du 18 septembre 2014

approuvant la modification  
simplifiée n° 1 du PLU.

Le Maire,



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

**REGLEMENT P.L.U.**  
**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du MAY SUR EVRE.

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

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

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

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

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

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

### **ARCHEOLOGIE**

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

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

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

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 F d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 50 000 F d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

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

### **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**Zones urbaines**, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- UA** : zone à vocation principale d'habitat accueillant aussi des équipements collectifs, des commerces et des services, ainsi que des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitations correspondant aux espaces urbanisés anciens du bourg.
- UB** : zone à vocation principale d'habitat accueillant aussi des équipements collectifs, des commerces et des services, ainsi que des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitations correspondant aux espaces urbanisés à la périphérie du bourg ancien.
- UE** : zone destinée à l'implantation de constructions et d'installations à caractère sportif, ludique, culturel ou social correspondant au pôle d'équipements sportifs implanté à l'ouest du bourg.
- UY** : zone destinée aux activités et aux constructions à usage d'industrie, de bureaux, de service, d'artisanat et de commerce correspondant aux emprises à caractère industriel réparties à la périphérie du bourg.

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

On distinguera :

- les zones **AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
  - ☛ *secteur 1AUb* à vocation dominante d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen termes : la Baronnerie.
  - ☛ *secteur 1AUy* destiné à l'accueil d'activités à l'entrée nord de l'agglomération (partie non encore aménagée de la ZAC de la Contrie).
- les zones **AU « strictes »** (*appelées 2AU*) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
  - ☛ *secteur 2AUb* à vocation dominante d'habitat (Moulins de la Villette correspondant au prolongement du secteur 1AUb de la Baronnerie et Château-Gontier).

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

- ☛ *secteur Ap* sur certaines franges de l'agglomération interdisant toute implantation agricole susceptible de compromettre un éventuel développement urbain à l'avenir dans ces directions.

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

- ☛ *secteur Nh* destiné à permettre l'évolution modérée du bâti existant.
- ☛ *secteur Ni* destiné à des équipements légers de loisirs aux abords du plan d'eau communal,
- ☛ *secteur Ny* délimitant des équipements collectifs susceptibles d'être à l'origine de nuisances.

#### ARTICLE 4 EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

## **ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES**

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

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>p. 9</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>p. 18</b>
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE</b>	<b>p. 26</b>
<b>Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UY</b>	<b>p. 31</b>

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone UA

La zone UA correspond aux espaces urbanisés anciens du bourg caractérisés par une forme urbaine spécifique (forte densité bâtie, constructions édifiées à l'alignement des voies et en continuité). Au sein de cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

***Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).*** Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone à vocation principale d'habitat regroupe également des équipements collectifs, des commerces et des services, ainsi que des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitations.

Elle doit donc pouvoir accueillir des constructions à usage d'habitation (groupées ou non), ainsi que des activités et équipements compatibles avec l'habitat, en prenant soin de conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, aspect architectural).

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

#### **ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie ou éoliennes.

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

**I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

**II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone UA, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1, sous réserve :**

- de ne pas générer de dangers, nuisances, gêne ou insalubrité pour le voisinage ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

**en outre :**

- pour les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux existants, de comporter des dispositions susceptibles de réduire les nuisances au voisinage et d'améliorer l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- pour les établissements artisanaux nouveaux, d'être liés à la vie quotidienne du bourg, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- pour les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme), d'être liés à des aménagements paysagers ;
- pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;
- dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

**Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

**ARTICLE UA 3**                    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC**

**1 - Accès :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

## **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

## **ARTICLE UA 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

*Le règlement du Service d'Assainissement applicable aux branchements particuliers de la Communauté d'Agglomération du Choletais définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.*

#### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

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

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

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (par exemple déboureur - séparateur à hydrocarbures).

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines peuvent être déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Cependant, les eaux issues du lavage des filtres doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

**3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications) :**

Les réseaux doivent obligatoirement être posés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, les branchements doivent être dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UA 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

**Expression de la règle :**

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

**Exceptions :**

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas étant défini dans le prolongement de la construction existante,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque la continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par un ensemble d'éléments tels que portail, mur plein d'une hauteur minimale de 1.50 m ou mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80 m surmonté d'une grille en serrurerie, bâtiments annexes, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement,
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie
- dans le cadre de la réhabilitation du quartier de la Bastille, comprenant la rue de la Bastille et l'impasse de la Bastille, il est autorisé que les nouvelles constructions soient implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres.

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

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

**Expression de la règle :**

Sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale une distance minimale égale à 2 mètres. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiments annexes, pouvant être employés conjointement.

Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10**                **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout, sauf :

- pour les constructions nouvelles collectives à usage d'habitation ou d'équipement public pour lesquelles elle est limitée à 9 mètres ;
- pour les constructions dépassant déjà 7 mètres de hauteur à l'égout, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités**

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

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de haute qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces (15 % maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

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

### **2. Façades**

#### **2.1 Aspect**

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

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

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries de moellons, être brossées et respecter la teinte des enduits traditionnels. Le ton des enduits pourra s'inspirer du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les façades à "pierres apparentes" ne seront autorisées que dans des contextes précis ou lorsque leur présence participe à la cohérence d'un ensemble bâti préexistant (annexes, dépendances, murs isolés).

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locales devront être restaurées en respectant leur intégrité. Ainsi, les génoises, encadrements de baies, linteaux et appuis feront l'objet d'un rejointoiement soigné et, le cas échéant, d'un remplacement total ou partiel par des briques ou des pierres de même nature.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

## **2.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

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

- la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs pouvant s'inspirer du nuancier élaboré par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et le Service départemental de l'architecture et du patrimoine ; le blanc pur est interdit ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

## **3. Toitures**

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être d'aspect mat, de teinte ardoise, tuile, grise ou de la teinte des façades, l'emploi de tôles ondulées et des plaques fibrociment étant interdite. La couleur vert foncée est autorisée pour la toiture des abris de jardin.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux et être couvertes en tuile canal de teinte rouge uniforme, sauf si dans l'environnement immédiat du projet les couvertures en ardoises dominent ; dans ce cas, la construction doit être couverte en ardoises.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. En outre, les équipements collectifs et les activités peuvent également être couverts en bardage métallique, à l'exclusion des teintes vives et des matériaux brillants (les tôles ondulées et plaques fibrociment sont interdites).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture. Les châssis de toiture ne doivent pas être en surélévation par rapport à la couverture.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de nature et de teinte identiques au matériau initial est admis, à l'exception des constructions couvertes en tôles ondulées et plaques fibrociment qui ne peuvent être réemployées.

Comme expliqué dans le paragraphe 1. Généralités, L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.).

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

## **4. Vérandas**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

## **5. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

**Si une clôture sur voie est édiflée :**

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1.50 et 2.00 m. Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit par un mur plein soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 m surmonté d'une grille en serrurerie. Les murs peuvent être en pierres apparentes (schiste, granit) jointoyées au mortier de chaux ou en maçonnerie (parpaing ou briques creuses) recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.

**Si une clôture en limite séparative est édiflée :**

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2.00 m. Elle ne peut pas être constituée de plaques béton, sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0.30 m.

**ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

**Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (importance, fréquentation, destination) doit être assuré en dehors des emprises publiques. Pour cela, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 seule place de stationnement est requise ;
- pour les constructions à usage de bureau et de service : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à cette activité ;
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre d'hôtel et deux places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger (pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes) ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement pour dix places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé sous la forme d'arceaux s'il s'agit de stationnements de courtes durées ou de parkings abrités pour des durées plus longues.

**Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES**  
**CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE UA 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone UB

La zone UB correspond aux espaces urbanisés à la périphérie du bourg ancien caractérisés par une forme urbaine plus lâche. Au sein de cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).** Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone à vocation principale d'habitat regroupe également des équipements collectifs, des commerces et des services, ainsi que des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitations.

Elle doit donc pouvoir accueillir des constructions à usage d'habitation (groupées ou non), ainsi que des activités et équipements d'accompagnement de l'habitat.

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

#### **ARTICLE UB 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, non liés à une activité professionnelle installée dans la zone ;
- les carrières et extractions de matériaux.

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

**I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

**II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone UB, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1, sous réserve :**

- de ne pas générer de dangers, nuisances, gêne ou insalubrité pour le voisinage ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

**en outre :**

- pour les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux existants, de comporter des dispositions susceptibles de réduire les nuisances au voisinage et d'améliorer l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- pour les établissements artisanaux nouveaux, d'être liés à la vie quotidienne du bourg, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- pour les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme), d'être liés à des aménagements paysagers ou d'être commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

**Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

**ARTICLE UB 3**                    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC**

**1 - Accès :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

## **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

## **ARTICLE UB 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

*Le règlement du Service d'Assainissement applicable aux branchements particuliers de la Communauté d'Agglomération du Choletais définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.*

#### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

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

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

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (par exemple déboureur - séparateur à hydrocarbures).

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines peuvent être déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Cependant, les eaux issues du lavage des filtres doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

**3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications) :**

Les réseaux doivent obligatoirement être posés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, les branchements doivent être dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UB 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

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

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10**                **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout, sauf :

- pour les constructions nouvelles à usage d'équipement public pour lesquelles elle est limitée à 9 mètres ;
- pour les constructions dépassant déjà 6 mètres de hauteur à l'égout, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UB 11**                **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Généralités**

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

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de haute qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces (15 % maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

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

## **2. Façades**

### **2.1 Aspect**

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

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

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries de moellons, être brossées et respecter la teinte des enduits traditionnels. Le ton des enduits pourra s'inspirer du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les façades à "pierres apparentes" ne seront autorisées que dans des contextes précis ou lorsque leur présence participe à la cohérence d'un ensemble bâti préexistant (annexes, dépendances, murs isolés).

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locales devront être restaurées en respectant leur intégrité. Ainsi, les génoises, encadrements de baies, linteaux et appuis feront l'objet d'un rejointoiement soigné et, le cas échéant, d'un remplacement total ou partiel par des briques ou des pierres de même nature.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

### **2.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

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

- la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs pouvant s'inspirer du nuancier élaboré par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et le Service départemental de l'architecture et du patrimoine ; le blanc pur est interdit ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

## **3. Toitures**

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être d'aspect mat, de teinte ardoise, tuile, grise ou de la teinte des façades, l'emploi de tôles ondulées et des plaques fibrociment étant interdite. La couleur vert foncée est autorisée pour la toiture des abris de jardin.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter quatre pans principaux et être couvertes en tuile canal.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. En outre, les équipements collectifs et les activités peuvent également être couverts en bardage métallique, à l'exclusion des teintes vives et des matériaux brillants (les tôles ondulées et plaques fibrociment sont interdites).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture. Les châssis de toiture ne doivent pas être en surélévation par rapport à la couverture.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de nature et de teinte identiques au matériau initial est admis, à l'exception des constructions couvertes en tôles ondulées et plaques fibrociment qui ne peuvent être réemployées.

Comme expliqué dans le paragraphe 1. Généralités, L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en oeuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.).

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

#### **4. Vérandas**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

#### **5. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 m.

La clôture doit être constituée soit par un mur plein d'une hauteur minimale de 0,80 m soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 m surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de lisses, soit d'un grillage sur piquets métalliques fins doublé d'une haie d'essences variées.

Les murs peuvent être en pierres apparentes (schiste, granit) jointoyées au mortier de chaux ou en maçonnerie (parpaing ou briques creuses) recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2.00 m. Elle ne peut pas être constituée de plaques béton, sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0.30 m.

### **ARTICLE UB 12            STATIONNEMENT**

**Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (importance, fréquentation, destination) doit être assuré en dehors des emprises publiques. Pour cela, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise ;
- pour les constructions à usage de bureau et de service : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée à cette activité ;
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;

- pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre d'hôtel et deux places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger (pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes) ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement pour dix places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé sous la forme d'arceaux s'il s'agit de stationnements de courtes durées ou de parkings abrités pour des durées plus longues.

**Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme). A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UB 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone UE**

La zone UE correspond au pôle d'équipements sportifs implanté à l'ouest du bourg. Au sein de cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

***Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).*** Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est réservée à l'implantation de constructions et d'installations à caractère sportif, ludique, culturel ou social.

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

#### **ARTICLE UE 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

###### **Sous réserve :**

- de ne pas générer de dangers, nuisances, gêne ou insalubrité pour le voisinage ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

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

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs dans les domaines des sports, de la culture, des loisirs ou de l'action sociale ;
- les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien et les annexes à cette habitation, etc. ;
- les parkings ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme), à condition d'être commandés par la déclivité du terrain et d'être rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des caravanes destinés à répondre aux besoins d'accueil spécifiques des gens du voyage ;

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UE 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1 - Accès :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

##### **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

### **ARTICLE UE 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### **2 - Assainissement :**

*Le règlement du Service d'Assainissement applicable aux branchements particuliers de la Communauté d'Agglomération du Choletais définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.*

##### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

##### **Eaux pluviales :**

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

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines peuvent être déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Cependant, les eaux issues du lavage des filtres doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

**3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications) :**

Les réseaux doivent obligatoirement être posés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, les branchements doivent être dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UE 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Exceptions :**

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

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10        HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 11        ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Généralités.**

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

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de haute qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces (15 % maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

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

**2. Façades.**

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

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

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries de moellons, être brossées et respecter la teinte des enduits traditionnels. Le ton des enduits pourra s'inspirer du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

**3. Clôtures.**

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée de grillages sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

A l'exception des filets de protection, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

**ARTICLE UE 12      STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES  
CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UE 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **Caractère de la zone UY**

La zone UY correspond aux emprises à caractère industriel réparties à la périphérie du bourg. Au sein de cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

*Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).* Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone à vocation économique est destinée aux activités et aux constructions à usage d'industrie, de bureaux, de service, d'artisanat et de commerce.

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

#### **ARTICLE UY 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

###### **Sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

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

- les constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureaux ainsi que les entrepôts ;
- les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction lié et nécessaire à la surveillance des occupations admises dans la zone, à condition d'être limitées à 70 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et d'être intégrées dans le volume d'une construction à usage d'activité ;
- les dépôts de matériaux, matériels et véhicules liés à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- les aires de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme) commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou liés à des aménagements paysagers ;

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, déchetterie, atelier communal, bassins de rétention, ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UY 3            CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

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

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

### **ARTICLE UY 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

## **2 - Assainissement :**

Le règlement du Service d'Assainissement applicable aux branchements particuliers de la Communauté d'Agglomération du Choletais définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.

### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

### Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

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

### Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans les marges de recul, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

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

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul minimal est porté à 10 mètres en cas de limite séparative contiguë à une zone d'habitat.

**Exceptions :**

L'implantation sur limite séparative (hors limite contiguë à une zone d'habitat) est autorisée pour tout bâtiment, dès lors que des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, parking à vélos, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exceptions :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être réduit pour un ouvrage technique d'infrastructures tel que poste de transformation, stations de relevage..., lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 9**            **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage, aires de stationnement...

**ARTICLE UY 10**        **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 11**        **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Généralités.**

Les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de haute qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction en privilégiant les mêmes matériaux et couleurs.

## **2. Façades.**

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

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

## **3. Clôtures.**

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée de grillages sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

## **ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (importance, fréquentation, destination) doit être assuré en dehors des emprises publiques. Pour cela, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de service : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à cette activité ;
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- pour les établissements industriels ou artisanaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre d'hôtel et deux places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger (pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, 5% des surfaces de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place ; un parking à vélos abrité doit en outre être aménagé.

## **ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, avec un minimum de 5% de la superficie du terrain traité en espaces verts.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

**2 - Espaces boisés classés :**  
Sans objet.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE UY 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU** **p. 38**

**Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU** **p. 47**

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation immédiatement au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).** Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone comporte un site à vocation principale d'habitat (secteur 1AUB) devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen termes : la Baronnerie. Ce secteur 1AUB est découpé en quatre phases opérationnelles : 1AUB<sub>1</sub>, 1AUB<sub>2</sub>, 1AUB<sub>3</sub> et 1AUB<sub>4</sub>.

Elle comporte également un site à vocation d'activités (secteur 1AUy) à l'entrée nord de l'agglomération, correspondant à la partie non encore aménagée de la ZAC de la Contrie.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n° 3) ; les principes d'aménagement qui n'auraient pas été traduits réglementairement doivent être respectés dans un lien de compatibilité.

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

#### **ARTICLE 1AU 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

#### **ARTICLE 1AU 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...);
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme), à condition d'être commandés par la déclivité du terrain et d'être rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

**En outre, dans le secteur 1AUb, sous réserve :**

- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n° 3),
- d'affecter au moins 20% du programme de logements à du locatif à caractère social, en application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme ;

**Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage ;
- les constructions à usage de commerce, d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'artisanat, de services ou de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

**En outre, dans le secteur 1AUy, sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- que les constructions s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante ou que les constructions s'implantent au fur et à mesure de la réalisation de portions de la voie dite d'intérêt communautaire à créer figurant au P.A.D.D.,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

**Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations à usage artisanal, industriel, d'entrepôt, commercial, de services ou de bureaux ;
- les hébergements hôteliers ;
- les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction lié et nécessaire à la surveillance des occupations admises dans la zone, à condition d'être

limitées à 70 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et d'être intégrées dans le volume d'une construction à usage d'activité ;

- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, sous réserve d'être strictement nécessaires à l'exploitation d'un garage automobile et de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AU 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement d'un accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

En outre, aucune parcelle privative ne peut être desservie directement depuis les routes départementales, les accès privatifs devant s'opérer uniquement depuis les voies internes aux secteurs 1AUb et depuis les voies dites d'intérêt communautaire au sein du secteur 1AUy.

#### **2 - Voirie :**

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piéton, cycliste et automobiliste) et trafics qu'elles supportent.

**En outre, dans le secteur 1AUb :** la voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) doit présenter les caractéristiques suivantes : une emprise minimale de 15 mètres intégrant du stationnement, des plantations arborées et des cheminements piétons et cycles sécurisés.

#### **En outre, dans le secteur 1AUy :**

- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,
- la largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

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

##### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

##### **2 - Assainissement :**

*Le règlement du Service d'Assainissement applicable aux branchements particuliers de la Communauté d'Agglomération du Choletais définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.*

##### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.

##### **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.

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

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (par exemple débourbeur – séparateur à hydrocarbures).

##### **Eaux de piscine :**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines peuvent être déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Cependant, les eaux issues du lavage des filtres doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

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

##### **3 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications) :**

Les réseaux doivent obligatoirement être posés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, les branchements doivent être dissimulés en façade des constructions.

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

Non réglementé.

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

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUb**, les constructions doivent être implantées :

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

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

**Dans le secteur 1AUy**, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

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

**Exception :**

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

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

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUb**, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 2 mètres.

**Dans le secteur 1AUy**, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

**Exception :**

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

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

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUb**, non réglementé.

Dans le secteur 1AUy, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être réduit pour un ouvrage technique d'infrastructures tel que poste de transformation, stations de relevage..., lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE 1AU 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur 1AUb, non réglementé.

Dans le secteur 1AUy, l'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage, aires de stationnement...

**ARTICLE 1AU 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

**Expression de la règle :**

Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout, sauf pour les constructions nouvelles à usage d'équipement public pour lesquelles elle est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur 1AUy, non réglementé.

**ARTICLE 1AU 11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur 1AUb :

**11.1 Généralités :**

Le projet doit faire l'objet d'une démarche architecturale contemporaine, qui peut se traduire par la réinterprétation moderne de formes traditionnelles. En règle générale, les volumes devront rester simples et compacts, et seront étudiés de manière à assurer un rapport harmonieux entre les toitures et les façades.

**11.2 Façades :**

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

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

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, tant dans leurs proportions communes que dans leur localisation en façade et toiture.

### **11.3 Toitures :**

La forme des toitures est libre mais devra être projetée en harmonie avec les constructions mitoyennes projetées ou en place.

### **11.4 Couleurs :**

La couleur peut être véhiculée par les matériaux bruts : brique, bois ... ou être « rapportée » : peinture, enduit ... Dans ce dernier cas, une seule couleur « affichée », c'est-à-dire hors couleurs « neutres » (beige, gris clair ...), est autorisée par bâtiment.

La couleur doit dans tous les cas s'harmoniser avec les constructions voisines.

### **11.5 Clôtures :**

Les clôtures doivent être traitées comme un élément de projet à part entière au même titre et en cohérence avec le projet architectural ; les grillages apparents côté espace public sont proscrits.

Dans le secteur 1AUy, les dispositions applicables sont celles de l'article UY 11.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (importance, fréquentation, destination) doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour cela, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de service : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cette activité ;
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre d'hôtel et deux places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger (pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes).

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé sous la forme d'arceaux s'il s'agit de stationnements de courtes durées ou de parkings abrités pour des durées plus longues.

En outre, dans le secteur 1AUb, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement pour dix places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, dans le secteur 1AUy, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

**Dans le secteur 1AUb :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aménagements extérieurs sur les parcelles doivent être traités par des matériaux drainants, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

**Dans le secteur 1AUy :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, avec un minimum de 5% de la superficie du terrain traité en espaces verts.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb

### Caractère de la zone 2AUb

La zone 2AUb est une zone naturelle qui ne pourra être urbanisée qu'après ouverture à l'urbanisation par une modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou par une révision (s'il y a remise en cause de sa vocation).

**Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).** Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone comporte deux sites à vocation principale d'habitat (Moulins de la Villette, dans le prolongement du secteur 1AUb de la Baronnerie et Château-Gontier.

Les dispositions réglementaires édictées visent à interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre son urbanisation future.

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

#### **ARTICLE 2AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,** ne sont admises que les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

**Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

Les articles 2Aub 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas réglementés.

Pour les articles 2Aub 6 et 7, le règlement applicable est celui de la zone UB.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE 2Aub 14**      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

**Dispositions applicables à la zone A**

**p. 50**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone A

La zone agricole A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peu importe que ce secteur soit équipé ou non.

***Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).*** Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En raison de la vocation agricole marquée de la commune, elle recouvre l'essentiel du territoire communal, à l'exception de l'agglomération (urbanisation existante et extensions futures) ainsi que des espaces protégés au titre de leur intérêt écologique, naturel ou paysager.

La zone A est destinée aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient prendre place ailleurs. Cependant, un secteur Ap est créé sur certaines franges de l'agglomération interdisant toute implantation agricole susceptible de compromettre un éventuel développement urbain à l'avenir dans ces directions.

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

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### I. Rappel :

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

##### II. Expression de la règle :

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

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

##### I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### II. Expression de la règle :

##### **Sous réserve :**

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée***, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- de soumettre toute démolition de bâtiment à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme,

**Sont admises, dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...)
- l'extension mesurée en construction neuve des habitations existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant ;
- l'extension de la surface habitable d'un bâtiment existant présentant un intérêt patrimonial par changement de destination dans le volume bâti résiduel à condition de ne pas entraver le développement des activités agricoles ;
- la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - la superficie des annexes projetées à compter de l'approbation du PLU (à l'exception des piscines) doit être inférieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par unité foncière ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.

**Sont admises, dans le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...)
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m ;
- les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages à vélos, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants ;

- l'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants à condition de respecter les deux conditions suivantes :
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant ;
- l'extension de la surface habitable d'un bâtiment existant présentant un intérêt patrimonial par changement de destination dans le volume bâti résiduel à condition de ne pas entraver le développement des activités agricoles ;
- la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - la superficie des annexes projetées à compter de l'approbation du PLU (à l'exception des piscines) doit être inférieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total au sein de la même unité foncière que l'habitation ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante ;
- les changements de destination de bâtiments existants de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dès lors que le document graphique identifie le bâtiment à cette fin, sous réserve :
  - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ... ) ;
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature ;
- les plans d'eau d'agrément réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles (notamment ne pas supprimer de parcelles agricoles épandables ou faisant partie d'un plan d'épandage) et d'être implantés au sein de la même unité foncière que l'habitation du pétitionnaire.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE A 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **ARTICLE A 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

##### **2 - Assainissement :**

Le règlement du Service d'Assainissement applicable aux branchements particuliers de la Communauté d'Agglomération du Choletais définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

##### **Eaux usées :**

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents non domestiques d'exploitation agricole.

##### **Eaux pluviales :**

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

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

#### **ARTICLE A 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

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

##### **Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans les marges de recul, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

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

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

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ; ce recul est porté à 5 mètres pour les bâtiments agricoles.

##### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

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

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

##### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

##### **Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.  
Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout de toiture.

##### **Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux équipements d'intérêt public ou collectif à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

## **ARTICLE A 11            ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités**

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

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de haute qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces (15 % maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

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

### **2. Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exclusion du logement de l'exploitant)**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, à l'exception du béton ou des parpaings d'aggloméré de ciment s'ils font l'objet d'un rejointoiement soigné.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

### **3. Autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant)**

#### **3.1 Façades**

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

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

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries de moellons, être brossées et respecter la teinte des enduits traditionnels. Le ton des enduits pourra s'inspirer du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les façades à "pierres apparentes" ne seront autorisées que dans des contextes précis ou lorsque leur présence participe à la cohérence d'un ensemble bâti préexistant (annexes, dépendances, murs isolés).

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locales devront être restaurées en respectant leur intégrité. Ainsi, les génoises, encadrements de baies, linteaux et appuis feront l'objet d'un rejointoiement soigné et, le cas échéant, d'un remplacement total ou partiel par des briques ou des pierres de même nature.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

### **3.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

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

- la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs pouvant s'inspirer du nuancier élaboré par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et le Service départemental de l'architecture et du patrimoine ; le blanc pur est interdit ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

### **3.3 Toitures**

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être d'aspect mat, de teinte ardoise, tuile, grise ou de la teinte des façades, l'emploi de tôles ondulées et des plaques fibrociment étant interdite.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux et être couvertes en tuile canal de teinte rouge uniforme, sauf si dans l'environnement immédiat du projet les couvertures en ardoises dominent ; dans ce cas, la construction doit être couverte en ardoises.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture. Les châssis de toiture ne doivent pas être en surélévation par rapport à la couverture.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de nature et de teinte identiques au matériau initial est admis, à l'exception des constructions couvertes en tôles ondulées et plaques fibrociment qui ne peuvent être réemployées.

### **3.4 Vérandas**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

### **3.5 Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

La clôture doit être constituée soit d'un grillage porté par des poteaux métalliques ou bois de faible section doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales, soit d'un mur d'une hauteur minimale de 0.80 m en pierres apparentes (schiste, granit) jointoyées au mortier de chaux ou en maçonnerie (parpaing ou briques creuses) recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.

S'il s'agit d'un mur bahut, il peut être surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de lisses.

#### **ARTICLE A 12            STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

##### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

##### **2 - Eléments de paysage à protéger :**

Les haies identifiées aux documents graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger en application du 7° alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de toute intervention de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'interventions très ponctuelles (création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures).

L'arrachage d'une haie est également admis lorsque son état sanitaire le justifie ainsi que dans le cas d'un regroupement de parcelles, à la seule condition de compenser sa suppression par des replantations sur un linéaire au moins équivalent au sein de l'unité foncière.

##### **3 - Espaces boisés classés :**

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

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE A 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

Dispositions applicables à la zone N

p. 59

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone N

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

**Cette zone peut être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).** Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En raison de la vocation agricole marquée de la commune, elle se limite à la vallée de l'Evre ainsi qu'aux principaux vallons entaillant le plateau agricole.

La zone N est une zone de protection dans laquelle les constructions sont interdites. Cependant trois secteurs ont été identifiés pour tenir compte de spécificités locales :

- Nh autorisant l'évolution encadrée du bâti existant,
- NI admettant des équipements légers de loisirs aux abords de la Sablière,
- Ny délimitant des équipements collectifs susceptibles d'être à l'origine de nuisances.

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

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

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

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

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée**, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- de soumettre toute démolition de bâtiment à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme,

- **Sont admises, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...) ;
  - l'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants à condition de respecter les trois conditions suivantes :
    - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
    - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
    - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant ;
  - l'extension de la surface habitable d'un bâtiment existant présentant un intérêt patrimonial par changement de destination des locaux contigus au logement à condition qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
  - la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - la superficie des annexes projetées à compter de l'approbation du PLU (à l'exception des piscines) doit être inférieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par unité foncière ;
    - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante ;
  - le changement de destination de bâtiments existants de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors que le document graphique identifie le bâtiment à cette fin et sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
    - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...) ;
    - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
    - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature ;
  - les plans d'eau d'agrément réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles (notamment ne pas supprimer de parcelles agricoles épandables ou faisant partie d'un plan d'épandage) et d'être implantés au sein de la même unité foncière que l'habitation du pétitionnaire.
- **Sont admises, dans le secteur NI, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...) ;
  - les aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause la vocation naturelle du site (terrains de plein air, de sports et de loisirs) ;
  - les aires de stationnement de véhicules liées à une construction ou installation autorisée dans la zone ;
  - les affouillements et exhaussements de sol.

- **Sont admises, dans le secteur Ny, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...)
  - les installations d'infrastructure (station d'épuration ou de pompage, réservoir d'eau, etc.), les déchetteries ainsi que les constructions afférentes.
  
- **Sont admises dans le reste de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...)
  - les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE N 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **ARTICLE N 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

#### **2 - Assainissement :**

*Le règlement du Service d'Assainissement applicable aux branchements particuliers de la Communauté d'Agglomération du Choletais définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais.*

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents non domestiques d'exploitation agricole.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété), à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous contrôle de l'administration.

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

**ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

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

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans les marges de recul, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10**                **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout de toiture.

**Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux équipements d'intérêt public ou collectif à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**ARTICLE N 11**                **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Généralités**

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

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine de même que celles justifiées par une démarche de haute qualité environnementale utilisant des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces (15 % maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

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

## **2. Façades**

### **2.1 Aspect**

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries de moellons, être brossées et respecter la teinte des enduits traditionnels. Le ton des enduits pourra s'inspirer du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les façades à "pierres apparentes" ne seront autorisées que dans des contextes précis ou lorsque leur présence participe à la cohérence d'un ensemble bâti préexistant (annexes, dépendances, murs isolés).

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locales devront être restaurées en respectant leur intégrité. Ainsi, les génoises, encadrements de baies, linteaux et appuis feront l'objet d'un rejointoiement soigné et, le cas échéant, d'un remplacement total ou partiel par des briques ou des pierres de même nature.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

### **2.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

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

- la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;

- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs pouvant s'inspirer du nuancier élaboré par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et le Service départemental de l'architecture et du patrimoine ; le blanc pur est interdit ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

### **3. Toitures**

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être d'aspect mat, de teinte ardoise, tuile, grise ou de la teinte des façades, l'emploi de tôles ondulées et des plaques fibrociment étant interdite.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux et être couvertes en tuile canal de teinte rouge uniforme, sauf si dans l'environnement immédiat du projet les couvertures en ardoises dominent ; dans ce cas, la construction doit être couverte en ardoises.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture. Les châssis de toiture ne doivent pas être en surélévation par rapport à la couverture.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de nature et de teinte identiques au matériau initial est admis, à l'exception des constructions couvertes en tôles ondulées et plaques fibrociment qui ne peuvent être réemployées.

### **4. Vérandas**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

### **5. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

La clôture doit être constituée soit d'un grillage porté par des poteaux métalliques ou bois de faible section doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales, soit d'un mur d'une hauteur minimale de 0.80 m en pierres apparentes (schiste, granit) jointoyées au mortier de chaux ou en maçonnerie (parpaing ou briques creuses) recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.

S'il s'agit d'un mur bahut, il peut être surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de lisses.

## **ARTICLE N 12                      STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13                      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

**2 - Éléments de paysage à protéger :**

Les haies identifiées aux documents graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger en application du 7° alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de toute intervention de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'interventions très ponctuelles (création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures).

L'arrachage d'une haie est également admis lorsque son état sanitaire le justifie ainsi que dans le cas d'un regroupement de parcelles, à la seule condition de compenser sa suppression par des replantations sur un linéaire au moins équivalent au sein de l'unité foncière.

**3 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE N 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.