

# Commune de GENNES

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

### REGLEMENT

#### MODIFICATION N°1

#### DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

	Prescrit	P.A.D.D. débatu le	Arrêté le	Mis à l'enquête le	Approuvé le
PLU	18/10/2008	20/06/2011	30/01/2012	04/06/2012	23/07/2012
Modification n°1	21/07/2014	-	-	30/03/2015	22/06/2015

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.

## **2. CADRE JURIDIQUE**

### **DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC, RESTANT APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLU**

□ Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 (sauf dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), qui sont réputés d'ordre public.

#### **□ Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme :**

« 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 du Code de l'urbanisme :**

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

#### **□ Article R. 111-15 du Code de l'urbanisme :**

« 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 du Code de l'urbanisme :**

« 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. »

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES ARCHEOLOGIQUES**

□ **L'article 322-2 du Code Pénal** prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

#### **□ L'article L.531-14 du Code du Patrimoine :**

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le 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, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...). Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »

#### **□ Les dispositions supra-communales législatives et réglementaires concernant l'archéologie préventive**

- **Le titre II du livre V du Code du Patrimoine.**

- **L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme :** « 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 ».

- **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :**

Saisine systématique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC

d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquelles tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les sites archéologiques recensés par la DRAC sont reportés aux plans réglementaires. Les éventuels travaux d'aménagement envisagés sur ces secteurs seront susceptibles de donner lieu en préalable de leur mise en œuvre à un diagnostic archéologique. Le service régional de l'archéologie sera consulté au préalable de la mise en œuvre de tout projet sur ces sites.

### **RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles permettent :

- la reconstruction à l'identique des constructions détruites par un sinistre,
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs – sans extension – lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

## **3. DEFINITIONS**

### **Voies :**

Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

### **Emprises publiques :**

Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 toutes les parties faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, ... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

### **Accès :**

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

### **Annexe :**

Partie non accolée à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire, ne sera pas considérée comme une annexe, et devra être accolée à la construction principale et respecter les dispositions applicables à celle-ci et à ses extensions.

### **Surface de plancher :**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **Destinations des constructions**

#### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres d'hôtes et gîtes.

#### **Hébergement hôtelier**

Cette vocation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

#### **Commerce**

Les actes de commerce sont définis par le Code du commerce.

On définit les constructions à usage commercial comme des constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.), directement accessibles à la clientèle.

### **Artisanat**

La nomenclature d'activités française définit les activités relevant de l'artisanat.

Il s'agit des constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux autres activités précitées.

### **Bureaux**

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage tels que définis ci-dessus.

### **Industrie**

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits :

Ensemble des activités économiques ayant pour objet l'exploitation des richesses minérales et des diverses sources d'énergie ainsi que la transformation des matières premières (animales, végétales ou minérales) en produits fabriqués.

### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux.

### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinés à un service équivalent mais exercés par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.)

### **Exploitation agricole**

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc.

Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions (cf. article 2) mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

# **CHAPITRE UAp**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp**

*Centre ancien du bourg.*

*La zone UAp est un secteur d'intérêt patrimonial (comprise dans le projet de périmètre AVAP).*

*Dans les espaces couverts par une trame rouge ou bleue, correspondant au périmètre d'application du PPRi du Val d'Authion approuvé le 29/11/2000, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent.*

*Dans les espaces couverts par la trame de hachures jaunes correspondant au risque mouvement de terrain identifié par l'atlas des cavités souterraines du Saumurois, il est recommandé, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.*

### **Rappel :**

*La prise en compte*

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,*
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.*

## **ARTICLE UAp 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale.
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2,
- les carrières,

- les terrains de camping et les habitations légères et résidences mobiles de loisir,
- le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes de plein air,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE UAp 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ayant une fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité existante sur le site et que la surface de plancher soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière.
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition de correspondre à l'emprise des constructions, à la construction en sous-sol ou à des installations liées au développement durable (citernes, pompes à chaleur, etc) ou aux réseaux.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :

- Dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan la somme des occupations suivantes :
  - Les accès,

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Les installations « de jardin d'agrément » telles que les aires de jeux, les bassins, les piscines,
- Le stationnement en plein air correspondant au besoin induit par la construction (article 12),
- Une annexe, telle que cabane de jardin, garage, abris..., dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

#### **Voirie :**

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

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte notamment en ce qui concerna la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **ARTICLE UAp 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable :**

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

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public devra être mis en place.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Le raccordement des nouvelles constructions ou installations au réseau public d'eaux usées doit être réalisé en même temps que l'édification de la construction ou de l'installation.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, opérations groupées), la gestion doit être prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être systématiquement privilégiée en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées avant infiltration.

Le prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et des parkings est obligatoire pour les projets d'ampleur significative, ayant une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

#### **Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE UAp 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE UAp 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies du rez-de-chaussée à la rive de toiture, ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur deux voies publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- Pour les opérations d'ensemble,
- Lorsqu'une protection d'Espace Vert Protégé (EVP) est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins la profondeur de l'espace vert,
- Pour les bâtiments annexes qui peuvent être implantés en recul de l'alignement.
- Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie.
- Pour les séquences urbaines (présence de plusieurs bâtiments implantés différemment, 2 au moins) constituées d'immeubles implantés en recul ; dans ce cas les constructions pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement, sans aggraver le recul, par rapport au bâtiment présentant le recul le plus important.
- Lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, l'implantation des constructions peut être réalisée à l'alignement de l'une des voies ; le

choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement, peut être imposé.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité...).

En cas de recul autorisé, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

### **ARTICLE UAp 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les annexes non accolées dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.

Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu

Lorsqu'elles ne joignent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de celle-ci.

Au-delà de la bande de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées à au moins à 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour une opération d'ensemble, en dehors des limites périphériques de l'unité foncière.
- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 m à l'adossement avec tolérance de 2 m supplémentaires pour les murs pignons,
- Lorsque la construction est adossée à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

#### Piscines :

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

### **ARTICLE UAp 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80m n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions.

### **ARTICLE UAp 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UAp 10 – LA 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 existant avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- . 15 m au faîtage,
- . 9,00 m à l'égout de toiture.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE UAp 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent.

Sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U. (entourage violet au plan) :

- La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.

- La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan, pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

### **ARTICLE UAp 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1. DEFINITIONS**

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique. Les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

## 2. REGLE

Pour les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et l'aménagement de nouveaux logements dans du bâti existant :

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété, Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.
Hébergement hôtelier	2 places pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de restaurant
Hospitalier Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligations.
Bureaux et services	Une place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.
Artisanat,	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé d'obligations.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette et dans les conditions fixées à l'article L.123-1-2, alinéa 2, du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant

est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

### Rappel :

*Il est fixé un maximum de 1 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.*

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il n'est pas exigé de places de stationnement.

### Deux-roues :

Un local à *deux-roues* suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>, ainsi :

- pour les logements : 1m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> d'habitation, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UAp 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout programme de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 15 000 m<sup>2</sup> ou dont la surface de plancher est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, est imposée la création d'une aire de jeux et de loisirs aménagée, comportant :

- au moins 2 jeux,
  - les équipements nécessaires (bancs, poubelle...),
- d'un seul tenant.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).  
20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

#### **Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies**

identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf :
  - En cas d'incompatibilité avec la proximité de bâti existant,
  - pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation; auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- Les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués (sauf au droit des accès aux parcelles).

#### **ARTICLE UAp 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **CHAPITRE UB**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

*Faubourgs et extensions récentes du bourg.*

*La zone UB comprend plusieurs secteurs :*

*Les secteurs indicés « p » sont d'intérêt patrimonial (à l'intérieur du projet de périmètre AVAP)*

- un secteur UBp,
- Deux sous-secteur UBa et UBap en assainissement autonome.

*Dans les espaces couverts par la trame de hachures jaunes correspondant aux 3 niveaux d'aléas du risque mouvement de terrain identifié par l'atlas des cavités souterraines du Saumurois, il est recommandé, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.*

Rappel :

*La prise en compte*

- *du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,*
- *et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.*

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

Sont interdits :

- Les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale.
- Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme,

- Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et les habitations légères et résidences mobiles de loisir,
- Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes de plein air,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ayant une fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité existante sur le site et que la surface de plancher soit inférieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- Les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière ;
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition de correspondre à l'emprise des constructions, à la construction en sous-sol ou à des installations liées au développement durable (citernes, pompes à chaleur, etc) ou aux réseaux ;
- Les équipements sportifs et de loisirs sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :

- Dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan la somme des occupations suivantes :
  - Les accès,
  - L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
  - Les installations « de jardin d'agrément » telles que les aires de jeux, les bassins, les piscines,
  - Le stationnement en plein air correspondant au besoin induit par la construction (article 12),
  - Une annexe, telle que cabane de jardin, garage, abris..., dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

#### **Voirie :**

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

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte notamment en ce qui concerna la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire

d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable :**

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

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public devra être mis en place.

#### **Eaux usées :**

##### **Dans la zone UB et le secteur UBp :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Le raccordement des nouvelles constructions ou installations au réseau public d'eaux usées doit être réalisé en même temps que l'édification de la construction ou de l'installation.

##### **Dans les secteurs UBa et UBap :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Dans le cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur, sous les conditions d'aspect énoncées à l'article 11.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de

résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, opérations groupées), la gestion doit être prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être systématiquement privilégiée en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées avant infiltration.

Le prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et des parkings est obligatoire pour les projets d'ampleur significative, ayant une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

#### **Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **Dans la zone UB et le secteur UBp :**

Sans objet

#### **Dans les secteurs UBa et UBap :**

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques et réglementaires de l'assainissement individuel.

## **ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. REGLE PRINCIPALE**

#### Bande constructible :

Les bâtiments doivent être implantés pour les 2/3 de leur emprise au minimum dans une bande de 25 m mesurée à partir de l'alignement ou de la ligne de recul imposée.

Lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques, la règle ci-dessus ne s'applique qu'à partir d'une seule des voies, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes non accolées et les constructions qui ne sont pas des bâtiments.

#### Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

En l'absence de ligne de recul imposée portée au plan, les constructions principales doivent être implantées en tout ou partie :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul compris entre 0 et 8 m par rapport à l'alignement ;
- lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques, les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent qu'à partir d'une seule des voies, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité.

Lorsqu'une ligne de recul imposée est portée au plan, les constructions doivent être implantées sur la ligne de recul ou au-delà.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes non accolées et les constructions qui ne sont pas des bâtiments.

De plus :

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les opérations d'ensemble,
- Lorsqu'une protection d'Espace Vert Protégé (EVP) est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins la profondeur de l'espace vert,
- Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être admise si elle est déterminée par les contraintes de leur fonction (accès, sécurité),
- Pour les locaux techniques (tels que local poubelles, transformateurs, etc), dont la surface est inférieure à 5,00 m<sup>2</sup>.

En cas de recul d'implantation, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : haie, mur de clôture, portail, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

### **ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les annexes non accolées dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.

Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu.

Lorsqu'elles ne joignent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de celle-ci.

Au-delà de la bande de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées à au moins à 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour une opération d'ensemble, en dehors des limites périphériques de l'unité foncière.
- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 m à l'adossement avec tolérance de 2 m supplémentaires pour les murs pignons,
- lorsque la construction est adossée à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

#### Piscines :

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

### **ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80m n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions.

### **ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### Dans la zone UB et le secteur UBp :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### Dans la zone UBa et le secteur UBap :

L'emprise au sol est limitée à 30%

### **ARTICLE UB 10 – LA 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 existant avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à

- Pour les bâtiments couverts de toitures en pente
  - .12 m au faîtage,
  - .7,00 m à l'égout de toiture.
- Pour les bâtiments couverts en toiture-terrasse :
  - .8,00 m au haut de l'acrotère.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **- Dans la zone UB et le secteur UBa :**

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur deux types d'opérations :

- 1°) l'entretien, la restauration, la modification et les extensions des constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du C.U. (entourage violet au plan),
- 2°) les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU) et les constructions neuves.

### **11-1- Les constructions à valeur patrimoniale repérées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU :**

Sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU :

- La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.

#### **a - démolition-conservation :**

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan, pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

#### **b - entretien, restauration et modifications :**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... sont interdites.

Outre les règles générales énoncées ci-dessus, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

#### ***b-1- La façade :***

- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, dans une dimension autre que le type de percement originel est interdite, sauf restitution d'un état initial connu ou « retrouvé » ou amélioration de l'aspect architectural.

#### ***b-2- La couverture :***

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.
- Les panneaux solaires photovoltaïques et panneaux solaires thermiques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

#### ***b-3- Les menuiseries :***

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).
- Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

#### ***b-4- Les détails :***

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

#### ***b-5- Les réseaux :***

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.

## **11-2- Les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU) et les constructions neuves :**

### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).
- Dans le cas de constructions traditionnelles, les éléments e modénature (chaînages, bandeaux, corniches...) devront être préservés.
- Les souches de cheminée existantes en tuffeau et/ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

### **b - Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et seront proscrits sur la façade principale.
- Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

### **c – Aspect des matériaux :**

#### **c-1 – Les façades :**

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les maçonneries édifiées avec un matériau autre que le tuffeau (ou d'aspect proche) devront être recouvertes d'un enduit rappelant l'aspect du mortier de chaux ou de la pierre de taille. Les enduits seront talochés ou lissés ; les finitions d'aspect « rustique », grossier, écrasé ou à effet de zébrures sont exclues. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Ils devront être de ton sable ou pierre naturelle.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

#### **c-2 – Les couvertures :**

- Les toitures doivent être constituées en ardoises naturelles ou d'aspect similaire. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...) n'est pas autorisée. Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.
- Le plan de la toiture doit faire un angle compris entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale.
- Lorsque la construction comporte des pignons, la rive de couverture ne doit dépasser ceux-ci que de quelques centimètres au plus,
- Les faîtages de toiture peuvent être réalisés en lignolet ou en tuiles canal de teinte rosée à ocre clair.
- Les souches de cheminées doivent être enduites dans un ton pierre si elles ne sont pas réalisées en tuffeau et/ou en briques.

#### **d- Architecture contemporaine :**

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

#### **e- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.

Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

#### **f – Aspect des clôtures :**

##### ***f-1- les clôtures à l'alignement :***

Elles doivent être constituées :

- soit en murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,
- soit par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,60 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles de serrurerie à rythme vertical,
- soit en bois sous forme de poteaux assemblés.
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Les clôtures doivent être de 1,50 m de hauteur maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

##### ***f-2- les clôtures en limites séparatives :***

Elles doivent être constituées :

- soit par des murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur,
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).

#### **g - Les ouvrages techniques apparents**

##### ***g-1- Les édifices techniques :***

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

##### ***g-2- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées

ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

##### ***g-3- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

##### ***g-4- Les capteurs solaires sous forme de panneaux :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pentes, il doit s'insérer dans la composition de la couverture et former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène,
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - les profils doivent être de couleur noire.

##### ***g-5- Les dispositifs d'assainissement individuel :***

Dans le cas d'un système d'assainissement sur terre, le terre lui-même sera réalisé par une butte enherbée sans maçonnerie apparente.

#### **- Dans la zone UBp et le secteur UBap :**

Les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent.

## **ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. DEFINITIONS**

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension

minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique. Les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

## 2. REGLE

Pour les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et l'aménagement de nouveaux logements dans du bâti existant, les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination :

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété, Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.
Hébergement hôtelier	2 places pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de restaurant
Hospitalier Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place pour 5 chambres
Commerce	- si la surface commerciale est inférieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> ; - si la surface commerciale est supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 4 places + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m <sup>2</sup> excédant 200 m <sup>2</sup> .
Bureaux et services	Une place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat,	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé d'obligations.
--	----------------------------------

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette et dans les conditions fixées à l'article L.123-1-2, alinéa 2, du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

### Rappel :

*Il est fixé un maximum de 1 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.*

### Deux-roues :

Un local à *deux-roues* suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>, ainsi :

- pour les logements : 1m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> d'habitation, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Pour tout programme de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 15 000 m<sup>2</sup> ou dont la surface de plancher est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, est imposée la création d'une aire de jeux et de loisirs aménagée, comportant :

- au moins 2 jeux,
- les équipements nécessaires (bancs, poubelle...), d'un seul tenant.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

**Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U. sont soumis aux prescriptions suivantes :

- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf :
  - En cas d'incompatibilité avec la proximité de bâti existant,
  - pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation; auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- Les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués (sauf au droit des accès aux parcelles).

## **ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# CHAPITRE UY

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

*La zone UY est une zone à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.*

*Elle comprend plusieurs secteurs :*

*Les secteurs indicés « p » sont d'intérêt patrimonial (à l'intérieur du projet de périmètre AVAP).*

- un **secteur UYp** : Les Sabotiers,
- Deux secteurs correspondant à des activités isolées, dans lesquels ne sera autorisé que le confortement des activités déjà existantes sur le site :
  - le **secteur UYap** en assainissement autonome et à l'intérieur de l'AVAP (moulin de Sarré...),
  - le **secteur UYb**, correspondant aux autres sites d'activités isolés : zone d'activités de Chapeau,
  - le **secteur UYbp** : Les Pelouses...

*Dans les espaces couverts par la trame de hachures jaunes correspondant au risque mouvement de terrain identifié par l'atlas des cavités souterraines du Saumurois, il est recommandé, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.*

### Rappel :

*La prise en compte*

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.

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

Sont interdits :

### **Dans le secteur UYp :**

Les constructions destinées à :

- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- les garages collectifs de caravane en-dehors de bâtiments clos,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux dépendant d'une activité de vente ou de réparation de véhicules (garage automobile) et de ceux nécessaires aux activités comportant des moyens logistiques.
- les carrières,
- les aires de jeux et de sport,
- les parcs d'attraction,

### **Dans les secteurs UYap et UYb et UYbp :**

Toute occupation et utilisation du sol nouvelle est interdite à l'exception de celles autorisées sous condition à l'art. 2.

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE UY 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

### **Dans le secteur UYap et UYb :**

Sont seulement admis :

- les extensions des constructions existantes,
- les nouvelles constructions à usage d'activités à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur le site,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.

**Dans le secteur UYp :**

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition de correspondre à l'emprise des constructions, à la construction en sous-sol ou à des installations liées au développement durable (citernes, pompes à chaleur, etc) ou aux réseaux.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) figurés au plan par une trame de petits ronds verts, ne sont autorisés, à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 15% de l'emprise de l'espace vert protégé, que :

- les accès,
- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général indispensables,
- les constructions liées aux réseaux.

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

**Voirie :**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte notamment en ce qui concerna la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant les accès.

**ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau potable :**

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

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public devra être mis en place.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Le raccordement des nouvelles constructions ou installations au réseau public d'eaux usées doit être réalisé en même temps que l'édification de la construction ou de l'installation.

**Dans le secteur UYap :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Dans le cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse

pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, la gestion doit être prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être systématiquement privilégiée en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées avant infiltration.

Le prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et des parkings est obligatoire pour les projets d'ampleur significative, ayant une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

#### **Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

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

### Dans les secteurs UYp, UYb et UYbp :

Il n'est pas fixé de règle.

### Dans le secteur UYap :

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques et réglementaires de l'assainissement individuel.

## **ARTICLE UY 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Dans la zone UYp :

Dans la zone d'extension des Sabotiers à l'Est de la rd69 :

Les constructions devront être implantées à 5 m de l'alignement des voies sur au moins les 2/3 de la façade.

Dans la zone d'extension des Sabotiers à l'Ouest de la rd69 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

### Dans les autres secteurs :

Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

En l'absence de ligne de recul imposée portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement ;

Lorsqu'une ligne de recul imposée est portée au plan, les constructions doivent être implantées sur la ligne de recul ou au-delà.

Une implantation différente peut être admise :

- Lorsqu'une protection d'Espace Vert Protégé (EVP) est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins la profondeur de l'espace vert,
- Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être admise si elle est déterminée par les contraintes de leur fonction (accès, sécurité),

## **ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée:

- soit en cas d'extension ou d'aménagement de constructions non conformes à la présente règle,
- soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

## **ARTICLE UY 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments.

## **ARTICLE UY 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 80% de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux besoins des services techniques et des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).

## **ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur UYp :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles situées entre la rd69 et la voie de desserte intérieure ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

A l'ouest de la voie de desserte intérieure, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 17 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **Dans le secteur UYb et UYbp :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **Dans le secteur UYap :**

La hauteur des constructions à usage industriel n'est pas limitée dans la mesure où la hauteur résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des autres constructions ou parties de construction est limitée à 12 m au faîtage

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux besoins des services techniques et des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...) ainsi qu'aux ouvrages techniques indispensables aux activités autorisées.

## **ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans les secteurs UYp, UYap, et UYbp, les prescriptions réglementaires de l'AVAP s'appliquent.

### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant : cohérence architecturale exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié (volumétrie, matériaux, couleurs).

### **b – Aspect des constructions :**

- Les constructions neuves doivent tenir compte des constructions voisines (volumétrie et aspect).
- Les bâtiments doivent être constitués de volumes simples et fractionnés dans le cas de volumes importants.
- Les constructions seront couvertes en toiture-terrasse ou couverture en pente non visible en matériaux de couleur foncée et mate.
- Les parements de façades doivent être réalisés :
  - soit en murs en pierre ou enduits
  - soit en bardage bois vertical,
  - soit en tôle laquée,
- Les façades latérales doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Il en est de même pour les constructions annexes.

### **c – Clôtures :**

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Elles seront constituées d'un grillage (de couleur vert foncé) doublé d'une haie.

### **d – Traitement des abords :**

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

Les stockages extérieurs ne devront pas nuire à l'aspect général du site.

Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dans certains cas, la création d'écran végétal constitué d'essences locales et diversifiées peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

## ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### DEFINITIONS

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique. Les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

### REGLE

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

Occupation	Nombre de places exigé
Bureaux et services	Une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements industriels et artisanaux	1 place de stationnement par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 10 places + 1 place par employé au-delà de 10 employés.
Commerces	- si la surface commerciale est inférieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> ; - si la surface commerciale est supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 4 places + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m <sup>2</sup> excédant 200 m <sup>2</sup> .

En outre, les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Deux-roues :

Un local à *deux-roues* suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de constructions, ainsi :

- pour les bureaux, services, artisanat : 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> surface de plancher de locaux
- commerces : 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> surface de plancher de locaux, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UY 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.

Les espaces compris dans les marges de reculement définies à l'article 6, devront faire l'objet d'un traitement exclusivement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).

Chaque unité foncière comportera au moins 20% d'espaces libres aménagés par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

En bordure des voies, en l'absence de clôtures, lorsqu'elles ne sont pas nécessaires, la limite avec le domaine public sera maintenue lisible par une banquette en herbe ou une matérialisation réalisée en harmonie avec le traitement de l'espace public.

Les limites latérales des parcelles seront bordées d'arbres de haute tige.

**Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies**

identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U. sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Ils devront faire l'objet d'un traitement exclusivement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).
- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation; auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

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

Néant.

# CHAPITRE 1AU

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone à urbaniser sous conditions :

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement » (art. R.123-6 du C.U.).

Les secteurs indicés « p » sont d'intérêt patrimonial (à l'intérieur du projet de périmètre AVAP).

Rappel :

La prise en compte

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.

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

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale.
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2,
- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères et résidences mobiles de loisir,

- le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes de plein air,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les dépôts de toute nature.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 2000 m2 ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 15, ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m2, sous réserve de contenir au minimum 35% de logements locatifs sociaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition de correspondre à l'emprise des constructions, à la construction en sous-sol ou à des installations liées au développement durable (citernes, pompes à chaleur, etc) ou aux réseaux ;
- Les équipements sportifs et de loisirs sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

De plus, **dans les secteurs 1AU1 et 1AU2**, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront être autorisées qu'à condition :

- qu'elles s'intègrent dans une opération portant sur la totalité du secteur considéré ;
- que la densité minimale soit de 25 logements / ha ;
- que le programme de logements contienne au minimum 50% de logements locatifs sociaux ;
- et de la desserte numérique de la zone.

**Dans le secteur 1AU3**, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront être autorisées qu'à condition :

- qu'elles s'intègrent dans le cadre d'une opération portant sur une superficie minimale de 2 hectares ou sur une portion résiduelle de secteur non aménagé et de moins de 2 hectares, l'opération devant alors porter sur la totalité de l'espace considéré et ne pas compromettre l'aménagement global de la zone ;
- que la densité minimale soit de 17 logements / ha ;
- que le programme de logements contienne au minimum 10% de logements locatifs sociaux ;
- et de la desserte numérique de la zone.

**Dans les secteurs 1AU4**, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront être autorisées qu'à condition :

- qu'elles s'intègrent dans une opération portant sur la totalité du secteur considéré, ou qu'elles soient édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone ;
- que la densité minimale soit de 15 logements / ha ;
- et de la desserte numérique de la zone.

**Dans les secteurs 1AU5**, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront être autorisées qu'à condition :

- qu'elles s'intègrent dans une opération portant sur une surface minimale de 0,8 ha. Après ouverture à l'urbanisation de la zone, le résiduel constructible de la zone, le cas échéant, ne sera soumis à aucun seuil.
- qu'elles s'intègrent dans une opération où un minimum de 20 % de la surface de plancher est à destination de commerces et/ou de bureaux.

De plus, les installations classées soumises à déclaration, les installations artisanales ne pourront être autorisées qu'à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :

- Dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan la somme des occupations suivantes :
  - Les accès,
  - L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les installations « de jardin d'agrément » telles que les aires de jeux, les bassins, les piscines,
- Le stationnement en plein air correspondant au besoin induit par la construction (article 12),
- Une annexe, telle que cabane de jardin, garage, abris..., dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

#### **Voirie :**

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

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte notamment en ce qui concerna la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### Eau potable :

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

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public, devra être mis en place.

### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Le raccordement des nouvelles constructions ou installations au réseau public d'eaux usées doit être réalisé en même temps que l'édification de la construction ou de l'installation.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, opérations groupées), la gestion doit être prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être systématiquement privilégiée en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées avant infiltration.

Le prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et des parkings est obligatoire pour les projets d'ampleur significative, ayant une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

### Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

### 1. REGLE PRINCIPALE

#### Bande constructible :

Les bâtiments doivent être implantés pour les 2/3 de leur emprise au minimum dans une bande de 25 m mesurée à partir de l'alignement ou de la ligne de recul imposée.

Lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques, la règle ci-dessus ne s'applique qu'à partir d'une seule des voies, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes non accolées et les constructions qui ne sont pas des bâtiments.

#### Implantation par rapport aux voies :

En l'absence de ligne de recul imposée portée au plan, les constructions principales doivent être implantées en tout ou partie :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul compris entre 0 et 8 m par rapport à l'alignement ;

- lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques, les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent qu'à partir d'une seule des voies, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité.

Lorsqu'une ligne de recul imposée est portée au plan, les constructions doivent être implantées sur la ligne de recul ou au-delà.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes non accolées et les constructions qui ne sont pas des bâtiments.

De plus :

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les opérations d'ensemble,
- Lorsqu'une protection d'Espace Vert Protégé (EVP) est portée au plan à l'alignement, les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, d'au moins la profondeur de l'espace vert,
- Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être admise si elle est déterminée par les contraintes de leur fonction (accès, sécurité),
- Pour les locaux techniques (tels que local poubelles, transformateurs, etc), dont la surface est inférieure à 5,00 m<sup>2</sup>.

En cas de recul d'implantation, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : haie, mur de clôture, portail, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

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

Pour les annexes non accolées dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.

Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu.

Lorsqu'elles ne joignent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de celle-ci.

Au-delà de la bande de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées à au moins à 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour une opération d'ensemble, en dehors des limites périphériques de l'unité foncière.
- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 m à l'adossement avec tolérance de 2 m supplémentaires pour les murs pignons,
- lorsque la construction est adossée à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Piscines :

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80m n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions.

### ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## ARTICLE 1AU 10 – LA 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 existant avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à

- Pour les bâtiments couverts de toitures en pente  
.12 m au faîtage,  
.7,00 m à l'égout de toiture.
- Pour les bâtiments couverts en toiture-terrasse :  
.8,00 m au haut de l'acrotère.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **11-1- Dans la zone 1AU :**

#### **a - Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et seront proscrits sur la façade principale.
- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux,

tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

#### **b – Aspect des matériaux :**

##### ***b-1 – Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les maçonneries édifiées avec un matériau autre que le tuffeau (ou d'aspect proche) devront être recouvertes d'un enduit rappelant l'aspect du mortier de chaux ou de la pierre de taille. Les enduits seront talochés ou lissés ; les finitions d'aspect « rustique », grossier, écrasé ou à effet de zébrures sont exclues. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Ils devront être de ton sable ou pierre naturelle.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

##### ***b-2 – Les couvertures :***

- Les toitures doivent être constituées en ardoises naturelles ou d'aspect similaire. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...) n'est pas autorisée. Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.
- Le plan de la toiture doit faire un angle compris entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale.

#### **c- Architecture contemporaine :**

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

#### **d- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale. Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

## **e – Aspect des clôtures :**

### ***e-1- les clôtures à l'alignement :***

Elles doivent être constituées :

- soit en murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,
- soit par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,60 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles de serrurerie à rythme vertical,
- soit en bois sous forme de poteaux assemblés.
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Les clôtures doivent être de 1,50 m de hauteur maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

### ***e-2- les clôtures en limites séparatives :***

Elles doivent être constituées :

- soit par des murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur,
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).

## **f - Les ouvrages techniques apparents**

### ***f-1- Les édifices techniques :***

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

### ***f-2- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

### ***f-3- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux

perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ***f-4- Les capteurs solaires sous forme de panneaux :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pentes, il doit s'insérer dans la composition de la couverture et former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène,
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - les profils doivent être de couleur noire.

## **11-1- Dans la zone 1AUp :**

Les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent.

## **ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **DEFINITIONS**

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique. Les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

### **REGLE**

Pour les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et l'aménagement de nouveaux logements dans du bâti existant, les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination :

<b>Occupation</b>	<b>Nombre de places exigé</b>
-------------------	-------------------------------

# **ZONE 1AU**

Habitation	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété, Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.
Hébergement hôtelier	2 places pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de restaurant
Hospitalier Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place pour 5 chambres
Commerce	- si la surface commerciale est inférieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> ; - si la surface commerciale est supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 4 places + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m <sup>2</sup> excédant 200 m <sup>2</sup> .
Bureaux et services	Une place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé d'obligations.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette et dans les conditions fixées à l'article L.123-1-2, alinéa 2, du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

*Rappel :*

*Il est fixé un maximum de 1 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.*

Deux-roues :

Un local à *deux-roues* suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>, ainsi :  
- pour les logements : 1m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> d'habitation, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout programme de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 15 000 m<sup>2</sup> ou dont la surface de plancher est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, est imposée la création d'une aire de jeux et de loisirs aménagée, comportant :

- au moins 2 jeux,
  - les équipements nécessaires (bancs, poubelle...),
- d'un seul tenant.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

20% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés (les essences locales seront privilégiées).

En clôture, les haies vives d'essences locales sont recommandées.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

#### **Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies**

identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation; auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- Les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués (sauf au droit des accès aux parcelles).

#### **ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **CHAPITRE 1AUyp**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUyp**

*La zone 1AUyp est une zone à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services.*

*Elle est d'intérêt patrimonial (située à l'intérieur du projet de périmètre de l'AVAP) et correspond à la zone d'extension des Sabotiers.*

*Il s'agit d'une zone à urbaniser sous conditions :*

*« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement » (art. R.123-6 du C.U.).*

Rappel :

*La prise en compte*

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,*
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.*

## **ARTICLE 1AUyp 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Les constructions destinées à :

- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- les garages collectifs de caravane en-dehors de bâtiments clos,

- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux dépendant d'une activité de vente ou de réparation de véhicules (garage automobile).
- les carrières,
- les aires de jeux et de sport,
- les parcs d'attraction,

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE 1AUyp 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

**Dans la zone 1AUyp :**

- Les exhaussements et affouillements du sol
  - à condition de correspondre à l'emprise des constructions, à la construction en sous-sol ou à des installations liées au développement durable (citernes, pompes à chaleur, etc) ou aux réseaux ;
  - ou dans le cas d'une adaptation topographique nécessaire, sur une emprise limitée aux besoins.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.

De plus, les constructions nouvelles à usage d'activités ne pourront être autorisées qu'à condition :

- de la desserte numérique de la zone.

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) figurés au plan par une trame de petits ronds verts, ne sont autorisés, à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 15% de l'emprise de l'espace vert protégé, que :

- les accès,
- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général indispensables,

- les constructions liées aux réseaux.

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

#### **Voirie :**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte notamment en ce qui concerna la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant les accès.

### **ARTICLE 1AUyp 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable :**

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

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public, devra être mis en place.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Le raccordement des

nouvelles constructions ou installations au réseau public d'eaux usées doit être réalisé en même temps que l'édification de la construction ou de l'installation.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, opérations groupées), la gestion doit être prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être systématiquement privilégiée en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées avant infiltration.

Le prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et des parkings est obligatoire pour les projets d'ampleur significative, ayant une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

#### **Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE 1AUyp 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUyp 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans la zone 1AUyp :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être admise si elle est déterminée par les contraintes de leur fonction (accès, sécurité),

## **ARTICLE 1AUyp 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées **au moins à 5,00 mètres des limites séparatives**.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée:

- pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

## **ARTICLE 1AUyp 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à **4,00 mètres**, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments.

## **ARTICLE 1AUyp 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à **80%** de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux besoins des services techniques et des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).

## **ARTICLE 1AUyp 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone 1AUyp :**

La hauteur des constructions est limitée :

- Dans la zone d'extension des Sabotiers située à l'Est de la rd69 :
- à 7 m à l'acrotère pour les bâtiments situés le long de la voie de desserte ouest de la zone,
  - à 10 m à l'acrotère pour les bâtiments situés le long des autres voies.

- Dans la zone d'extension des Sabotiers située à l'Ouest de la rd69 :
- à 10 m à l'acrotère.

### **Dans le secteur 1AUyp :**

La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux besoins des services techniques et des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...) ainsi qu'aux ouvrages techniques indispensables aux activités autorisées.

## **ARTICLE 1AUyp 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans la zone 1AUyp, les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent.

## ARTICLE 1AUyp 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

### DEFINITIONS

L’espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l’emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L’emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique. Les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s’applique à raison d’une place par tranche commencée.

### REGLE

Pour les constructions neuves et l’extension des constructions existantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

Occupation	Nombre de places exigé
Bureaux et services	Une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements industriels et artisanaux	1 place de stationnement par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 10 places + 1 place par employé au-delà de 10 employés.
Commerces	- si la surface commerciale est inférieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> ; - si la surface commerciale est supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 4 places + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m <sup>2</sup> excédant 200 m <sup>2</sup> .

En outre, les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

### Deux-roues :

Un local à *deux-roues* suffisamment dimensionné devra être intégré à chaque projet de constructions, ainsi :

- pour les bureaux, services, artisanat : 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AUyp 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts à l’air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran-

Ils devront être situés en fond de parcelle conformément aux orientations d’aménagement et de programmation.

Des tampons visuels constitués de plantations d’essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l’impact de certaines constructions et installations.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l’accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.

Les espaces compris dans les marges de reculement définies à l’article 6, devront faire l’objet d’un traitement exclusivement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d’arbres de haute tige).

Chaque unité foncière comportera au moins 20% d’espaces libres aménagés par des plantations d’arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les parcs de stationnement de surface d’une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d’au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

En bordure des voies, en l’absence de clôtures, lorsqu’elles ne sont pas nécessaires, la limite avec le domaine public sera maintenue lisible par une

banquette en herbe ou une matérialisation réalisée en harmonie avec le traitement de l'espace public.

Les limites latérales des parcelles seront bordées d'arbres de haute tige.

**Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies**

identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Ils devront faire l'objet d'un traitement exclusivement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).
- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation; auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

**ARTICLE 1AUYp 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **CHAPITRE 1AUI**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI**

*La zone 1AUI est une zone à vocation d'accueil d'activités sportives et de loisirs.*

*Il s'agit d'une zone à urbaniser sous conditions :*

*« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AUI ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement » (art. R.123-6 du C.U.).*

Rappel :

*La prise en compte*

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,*
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.*

### **ARTICLE 1AUI 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de toute nature.

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE 1AUI 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage...), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des constructions et installations autorisées, des équipements des services publics et de leurs accès ;
- Les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) figurés au plan par une trame de petits ronds verts, ne sont autorisés, à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 15% de l'emprise de l'espace vert protégé, que :

- les accès,
- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général indispensables,
- les constructions liées aux réseaux.

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

#### **Voirie :**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 m de largeur de chaussée minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte notamment en ce qui concernera la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant les accès.

### **ARTICLE 1AUI 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable :**

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

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public devra être mis en place.

#### **Eaux usées :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Dans le cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées avant infiltration.

Le prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et des parkings est obligatoire pour les projets d'ampleur significative, ayant une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

#### **Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE 1AUI 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques et réglementaires de l'assainissement individuel.

### **ARTICLE 1AUI 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être admise si elle est déterminée par les contraintes de leur fonction (accès, sécurité),

#### **ARTICLE 1AUI 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées au moins à 3,00 mètres des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUI 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments.

#### **ARTICLE 1AUI 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à **25%** de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux besoins des services techniques et des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).

#### **ARTICLE 1AUI 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à

- 10 m à l'acrotère,
- ou 12 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux besoins des services techniques et des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...) ainsi qu'aux ouvrages techniques indispensables aux activités autorisées.

#### **ARTICLE 1AUI 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant : cohérence architecturale exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié (volumétrie, matériaux, couleurs).

##### **b – Aspect des constructions :**

- Les constructions neuves doivent tenir compte des constructions voisines (volumétrie et aspect).
- Les bâtiments doivent être constitués de volumes simples.
- Les constructions seront couverts en matériaux de couleur foncée et mate.
- Les parements de façades doivent être réalisés :
  - soit en murs en pierre ou enduits
  - soit en bardage bois vertical d'aspect naturel,
  - soit en tôle laquée,
- Les façades latérales doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Il en est de même pour les constructions annexes.

##### **c – Clôtures :**

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

##### **c – Traitement des abords :**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites. Dans certains cas, la création d'écran végétal constitué d'essences locales et diversifiées peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

## **ARTICLE 1AUI 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin de constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 1AUI 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.

Les espaces compris dans les marges de reculement définies à l'article 6, devront faire l'objet d'un traitement exclusivement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).

Chaque unité foncière comportera au moins 20% d'espaces libres aménagés par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

En bordure des voies, en l'absence de clôtures, lorsqu'elles ne sont pas nécessaires, la limite avec le domaine public sera maintenue lisible par une banquette en herbe ou une matérialisation réalisée en harmonie avec le traitement de l'espace public.

### **Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies**

identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U. sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Ils devront faire l'objet d'un traitement exclusivement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).
- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation;

auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

## **ARTICLE 1AUI 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **CHAPITRE 2AU**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

*La zone 2AU comprend les terrains à réserver strictement pour l'urbanisation future de la commune.*

*Elle comprend un secteur 2AU<sub>p</sub> situé à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.*

*La zone 2AU constitue une réserve foncière (zones d'extension futures à long terme).*

*L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera subordonnée à la révision ou la modification du PLU.*

*Leur ouverture à l'urbanisation est différée pour garantir la cohérence et l'économie générale de l'évolution urbaine.*

*Dans les espaces couverts par la trame de hachures jaunes correspondant au risque mouvement de terrain identifié par l'atlas des cavités souterraines du Saumurois, il est recommandé, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.*

### Rappel :

*La prise en compte*

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,*
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.*

## **ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, sauf :  
- les aménagements destinés au passage de réseaux,

- les aménagements destinés aux activités agricoles, dans les conditions fixées à l'article 2AU 2.

## **ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès.
- Les aménagements à usage agricole liés aux activités existantes.

## **ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

# **ZONE 2AU**

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (articles R.123-9-11 et R-123-11-h du C. de l'U.)

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)**

Sans objet.

**ZONE 2AU**

# **CHAPITRE 2AUYp**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUYp**

*La zone 2AUYp comprend les terrains à réserver strictement pour l'urbanisation future de la commune, à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services.*

*La zone 2AUYp est d'intérêt patrimonial (située à l'intérieur du projet de périmètre AVAP).*

*La zone 2AUYp constitue une réserve foncière (zones d'extension futures à long terme).*

*Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la révision ou la modification du PLU.*

***La zone 2AUYp pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque la zone 1AUYp sera urbanisée.***

Rappel :

*La prise en compte*

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,*
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.*

### **ARTICLE 2AUYp 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, sauf :

- les aménagements destinés au passage de réseaux,
- les aménagements destinés aux activités agricoles, dans les conditions fixées à l'article 2AUYp 2.

### **ARTICLE 2AUYp 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés sous conditions :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès.
- Les aménagements à usage agricole liés aux activités existantes.

### **ARTICLE 2AUYp 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUYp 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUYp 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUYp 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AUYp 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

# **ZONE 2AUYp**

**ARTICLE 2AUyp 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUyp 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUyp 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUyp 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (articles R.123-9-11 et R-123-11-h du C. de l'U.)

Sans objet.

**ARTICLE 2AUyp 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUyp 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUyp 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)**

Sans objet.

**ZONE 2AUyp**

# **CHAPITRE A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

*Zone agricole protégée.*

*La zone A comprend :*

- *un secteur Ap, d'intérêt patrimonial (située à l'intérieur du projet de périmètre AVAP), à forte sensibilité paysagère, à préserver de tout mitage agricole,*
- *un secteur Ap1, d'intérêt patrimonial, situé à l'intérieur du projet de périmètre AVAP, où de nouvelles constructions agricoles peuvent être autorisées sous conditions,*
- *un secteur Ah et un sous-secteur Ahp (d'intérêt patrimonial) correspondant au bâti non agricole isolé en zone agricole.*

*Dans les espaces couverts par la trame jaune correspondant au risque mouvement de terrain identifié par l'atlas des cavités souterraines du Saumurois, il est recommandé, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.*

Rappel :

*Les coupes et abatages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.*

Rappel :

*La prise en compte*

- *du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,*
- *et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.*

## **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations non liées aux activités agricoles, sauf celles admises à des conditions particulières énoncées à l'article 2,
- les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les dépôts de toute nature.

En outre sont interdits **dans le secteur Ap** :

- tout type de construction ou d'installations, hormis les exceptions mentionnées à l'article 2,
- les installations sur mat telles que les antennes et les éoliennes.

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

**Dans les cônes de vue à préserver** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par des flèches de couleur violette, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Sont seules autorisées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturel, paysages :

**Dans le secteur Ap** :

- Les extensions limitées du bâti existant en lien avec l'activité agricole,
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et

# **ZONE A**

qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les serres sous réserve de ne pas excéder 3 m de hauteur,
- La construction ou l'extension d'annexes non accolées, sous réserve de la qualité de leur insertion dans le site,
- Les abris pour animaux, sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dans la zone A et le secteur Ap1 :**

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante, dans la limite de 1 habitation pour chaque siège d'exploitation,
- Les bâtiments agricoles à condition de ne pas provoquer de nuisances par rapport à des habitations non liées à l'exploitation agricole, dans le respect des distances réglementaires d'implantation,
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où une ou plusieurs constructions préexistent, les constructions nouvelles autorisées devront être accolées aux constructions existantes ou situées à leur proximité immédiate, à une distance de 100 mètres au maximum d'un élément bâti.

#### **Dans les secteurs Ah et Ahp :**

- L'extension des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur,
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation, de gîtes ou chambres d'hôtes, dans la limite de 50% de leur emprise au sol ; pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, l'extension autorisée est portée à 100% de leur emprise au sol.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans

le respect des dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,
- Les piscines à condition d'accompagner une construction à usage d'habitation.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :

- Dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan la somme des occupations suivantes :
  - Les accès,
  - L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
  - Les installations « de jardin d'agrément » telles que les aires de jeux, les bassins, les piscines,
  - Le stationnement en plein air correspondant au besoin induit par la construction (article 12),
  - Une annexe, telle que cabane de jardin, garage, abris..., dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans les cônes de vue à préserver** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par des flèches de couleur violette, sont seules admises les constructions autorisées par le règlement du secteur et dont la hauteur ne fait pas écran aux cônes de vue.

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

#### **Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation

# **ZONE A**

ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**Accès :**

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

Ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité ; de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

#### **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau potable :**

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

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public devra être mis en place.

**Eaux usées :**

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdite.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

**Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

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

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques et réglementaires de l'assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (transformateurs, pylônes...), les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole.

# **ZONE A**

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

Pour les annexes non accolées dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée :

- soit en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de constructions non conformes à la présente règle,
- soit pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

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

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80m n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions.

## **ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone A et les secteurs Ap et Ap1 :**

Les constructions à usage d'habitation devront respecter des conditions d'emprise au sol permettant de dégager une bande libre, non bâtie de 100 m minimum entre une masse boisée et la construction projetée.

### **Dans les secteurs Ah et Ahp :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

## **ARTICLE A 10 – LA 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 existant avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à

- Pour les bâtiments couverts de toitures en pente  
.12 m au faîtage,  
.7,00 m à l'égout de toiture.
- Pour les bâtiments couverts en toiture-terrasse :  
.8,00 m au haut de l'acrotère.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **- Dans la zone A et le secteur Ah :**

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur deux types d'opérations :

- 1°) l'entretien, la restauration, la modification et les extensions des constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du C.U. (entourage violet au plan),
- 2°) les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU) et les constructions neuves.

# **ZONE A**

### **11-1- Les constructions à valeur patrimoniale repérées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du C.U. :**

Sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U. :

- La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.

#### **a - démolition-conservation :**

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan, pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

#### **b - entretien, restauration et modifications :**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... sont interdites.

Outre les règles générales énoncées ci-dessus, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

##### ***La façade :***

- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, dans une dimension autre que le type de percement originel est interdite, sauf restitution d'un état initial connu ou « retrouvé » ou amélioration de l'aspect architectural.

##### ***La couverture :***

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.

- Les panneaux solaires photovoltaïques et panneaux solaires thermiques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

##### ***Les menuiseries :***

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).
- Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

##### ***Les détails :***

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

##### ***Les réseaux :***

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.

### **11-2- Les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU) et les constructions neuves :**

#### **Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments

# **ZONE A**

d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

- Dans le cas de constructions traditionnelles, les éléments e modénature (chaînages, bandeaux, corniches...) devront être préservés.

#### **a – Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

#### ***a-1 – Les constructions à usage d'habitation***

##### ***Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les maçonneries édifiées avec un matériau autre que le tuffeau (ou d'aspect proche) devront être recouvertes d'un enduit rappelant l'aspect du mortier de chaux ou de la pierre de taille. Les enduits seront talochés ou lissés ; les finitions d'aspect « rustique », grossier, écrasé ou à effet de zébrures sont exclues. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

##### ***Les couvertures :***

- Les toitures doivent être constituées en ardoises naturelles ou d'aspect similaire. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...) n'est pas autorisée. Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.

- Le plan de la toiture doit faire un angle compris entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale.
- Lorsque la construction comporte des pignons, la rive de couverture ne doit dépasser ceux-ci que de quelques centimètres au plus.

#### ***a-2 – Les bâtiments d'activités***

- Ils doivent être couverts en matériaux de couleur foncée et mate.
- Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu.
- Les façades doivent être constituées :
  - soit en maçonneries enduites,
  - soit en bardage bois vertical, d'aspect naturel,
  - soit en bardage métallique,

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans les environs ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu, gris vert ou marron foncé sont conseillées.

#### **b- Architecture contemporaine :**

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

#### **c- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale. Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

#### **d – Aspect des clôtures :**

Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole :

- piquets et lisses de bois brut non peints ou fil de fer,
- haies végétales constituées d'essences locales,
- murets de tuffeau ou moellons de pays suivant les dispositions traditionnelles, de 2,00 m de hauteur maximum.
- murs enduits sur les deux faces à condition d'être couronnés de tuffeau ou de pierraille et mortier ou de tuiles, et recoupés par des chaînages de pierre de tuffeau. Dans ce cas les extrémités visibles

# **ZONE A**

des murs doivent avoir une largeur de 30 cm au moins (pose en boutisse), de 2,00 m de hauteur maximum.

Les plaques de bétons et claustras de bois traité sont interdites.

#### **e - Les ouvrages techniques apparents**

##### ***e-1- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

##### ***e-2- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

##### ***e-3- Les capteurs solaires sous forme de panneaux :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pentes, il doit s'insérer dans la composition de la couverture et former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène,
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - les profils doivent être de couleur noire.

##### ***e-4- Les dispositifs d'assainissement individuel :***

Dans le cas d'un système d'assainissement sur terre, le terre lui-même sera réalisé par une butte enherbée sans maçonnerie apparente.

#### **- Dans la zone Ap et les secteurs Ap1 et Ahp :**

Les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent.

#### **11-3- Traitement des abords :**

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

Les stockages extérieurs ne devront pas nuire à l'aspect général du site.

Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dans certains cas, la création d'écran végétal constitué d'essences locales et diversifiées peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

#### **ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

#### **ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

# **ZONE A**

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Ils devront faire l'objet d'un traitement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).
- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation; auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

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

Néant.

**ZONE A**

# **CHAPITRE N**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Zone naturelle protégée.

Elle comprend :

- un **secteur Np**, d'intérêt patrimonial, à l'intérieur du projet de périmètre AVAP,
- un **secteur Nfp** où est implantée la station d'épuration (à l'intérieur du projet de périmètre AVAP),
- un **secteur NI** correspondant aux abords de l'étang de Joreau,
- un **secteur Nip** correspondant aux terrains de camping et de caravanage et aux activités de loisirs (à l'intérieur du projet de périmètre AVAP),
- un **secteur Nh** correspondant à de l'habitat isolé et des hameaux dont l'urbanisation ne doit pas être confortée (assainissement autonome...),
- un **sous-secteur Nhp** correspondant au secteur Nh à l'intérieur du projet de périmètre AVAP,
- un **secteur Nd**, correspondant à l'emprise de la décharge.

Dans les espaces couverts par une trame rouge ou bleue, correspondant au périmètre d'application du PPRi du Val d'Authion approuvé le 29/11/2000, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent.

Dans les espaces couverts par la trame jaune correspondant au risque mouvement de terrain identifié par l'atlas des cavités souterraines du Saumurois, il est recommandé, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.

Rappel :

Les coupes et abatages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,

Rappel :

La prise en compte

- du risque mouvement de terrains lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne la quasi-totalité du territoire communal,
- et du risque sismique (aléa faible, sur l'ensemble du territoire communal), nécessite l'adaptation des modes constructifs.

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

Sont interdits :

**Dans la zone N et les secteurs :**

Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des constructions de faible emprise liées à l'observation du milieu naturel, et de celles autorisées à l'article 2 dans des secteurs spécifiques.

**Dans les Espaces Verts Protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits ronds verts, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

**Dans les cônes de vue à préserver** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par des flèches de couleur violette, toutes les constructions et utilisations nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturel, paysages :

**Dans la zone N et le secteur Np :**

- o Les abris pour animaux sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure à 40 m<sup>2</sup>,

# **ZONE N**

- Les abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>,
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à la protection des lieux urbanisés contre le risque d'inondation,
- Les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve que les installations soient démontables,
- Les équipements nécessaires à l'accueil du public dans le cadre de la mise en valeur touristique du patrimoine,
- Les aires de stationnement collectif liées aux activités de loisirs.

**Dans le secteur NI :**

- Les aménagements légers de loisirs.

**Dans le secteur Nlp :**

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les installations et équipements nécessaires et directement liées aux activités de camping,
- Les résidences mobiles de loisir,
- Les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains à usage de sport et de loisirs,
- Les constructions liées à des activités d'accueil touristique,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la protection des lieux urbanisés contre le risque d'inondation,
- Les équipements sportifs et de loisirs.

**Dans la zone Nd :**

- Le dépôt de matériaux inertes.

**Dans les secteurs Nh et Nhp :**

- L'extension des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur,
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation, de gîtes ou chambres d'hôtes, dans la limite de 50% de leur emprise ; pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, l'extension autorisée est portée à 100% de leur emprise au sol,
- Le changement de destination des constructions dont les maçonneries des façades sont constituées en pierre ou en moellons, vers de l'habitat,
- Les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,

- Les piscines à condition d'accompagner une construction à usage d'habitation.

**Dans le secteur Nfp :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'aménagement ou l'extension de la station d'épuration,
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des installations des ouvrages techniques liés à la station d'épuration.

**Dans les espaces verts protégés** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :

- Dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan la somme des occupations suivantes :

Les accès,

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les installations « de jardin d'agrément » telles que les aires de jeux, les bassins, les piscines,
- Le stationnement en plein air correspondant au besoin induit par la construction (article 12),
- Une annexe, telle que cabane de jardin, garage, abris..., dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans les cônes de vue à préserver** (au titre des éléments de paysage visés à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par des flèches de couleur violette, sont seules admises les constructions autorisées par le règlement du secteur et dont la hauteur ne fait pas écran aux cônes de vue.

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

**Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation

**ZONE N**

ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte notamment en ce qui concerna la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

**ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau potable :**

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

Dans le cas de l'utilisation d'un puits, un dispositif de disconnexion entre l'alimentation par l'eau du puits et celle par le réseau public devra être mis en place.

**Eaux usées :**

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette des projets.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

**Autres réseaux :**

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

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

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques et réglementaires de l'assainissement individuel.

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

En l'absence de ligne de recul imposée portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une ligne de recul imposée est portée au plan, les constructions doivent être implantées sur la ligne de recul ou au-delà.

Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle, les constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (transformateurs, pylônes...), les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole.

**ZONE N**

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

Les constructions qui ne sont pas implantées en limites séparatives doivent être situées à au moins 3 m des limites séparatives.

Pour les annexes non accolées dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.

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

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80m n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions.

## ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Dans la zone N et les secteurs Np et Nfp :

Néant.

### Dans les secteurs Nh, Nhp et Nlp :

Les constructions à usage d'habitation devront respecter des conditions d'emprise au sol permettant de dégager une bande libre, non bâtie de 200 m minimum entre une masse boisée et la construction projetée.

De plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

## ARTICLE N 10 – LA 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 existant avant exécution des fouilles et remblais.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à

- Pour les bâtiments couverts de toitures en pente  
.12 m au faîtage,  
.7,00 m à l'égout de toiture.

- Pour les bâtiments couverts en toiture-terrasse :  
.8,00 m au haut de l'acrotère.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

## ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### *- Dans la zone N et le secteur Nh :*

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur deux types d'opérations :

1°) l'entretien, la restauration, la modification et les extensions des constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du C.U. (entourage violet au plan),

2°) les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU) et les constructions neuves.

### 11-1- Les constructions à valeur patrimoniale repérées au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU :

Sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U. :

- La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.

### a - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan, pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

# ZONE N

### **b - entretien, restauration et modifications :**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... sont interdites.

Outre les règles générales énoncées ci-dessus, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

#### **La façade :**

- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, dans une dimension autre que le type de percement originel est interdite, sauf restitution d'un état initial connu ou « retrouvé » ou amélioration de l'aspect architectural.

#### **La couverture :**

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.
- Les panneaux solaires photovoltaïques et panneaux solaires thermiques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du CU ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

#### **Les menuiseries :**

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).
- Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

#### **Les détails :**

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

#### **Les réseaux :**

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.

### **11-2- Les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU) et les constructions neuves :**

#### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente de toitures, alignement des façades).
- Dans le cas de constructions traditionnelles, les éléments de modénature (chaînages, bandeaux, corniches...) devront être préservés.

#### **b – Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

# **ZONE N**

### ***b-1 – Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les maçonneries édifiées avec un matériau autre que le tuffeau (ou d'aspect proche) devront être recouvertes d'un enduit rappelant l'aspect du mortier de chaux ou de la pierre de taille. Les enduits seront talochés ou lissés; les finitions d'aspect « rustique », grossier, écrasé ou à effet de zébrures sont exclues. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

### ***b-1 – Les couvertures :***

- Les toitures doivent être constituées en ardoises naturelles ou d'aspect similaire. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...) n'est pas autorisée. Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.
- Le plan de la toiture doit faire un angle compris entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale.
- Lorsque la construction comporte des pignons, la rive de couverture ne doit dépasser ceux-ci que de quelques centimètres au plus.

### **c- Architecture contemporaine :**

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

### **d- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.  
Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

### **e – Aspect des clôtures :**

Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole :

- piquets et lisses de bois brut non peints ou fil de fer,
- haies végétales constituées d'essences locales,
- murets de tuffeau ou moellons de pays suivant les dispositions traditionnelles, de 2,00 m de hauteur maximum.
- murs enduits sur les deux faces à condition d'être couronnés de tuffeau ou de pierraille et mortier ou de tuiles, et recoupés par des chaînages de pierre de tuffeau. Dans ce cas les extrémités visibles des murs doivent avoir une largeur de 30 cm au moins (pose en boutisse), de 2,00 m de hauteur maximum.

Les plaques de bétons et claustras de bois traité sont interdites.

### **f - Les ouvrages techniques apparents**

#### ***f-1- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

#### ***f-2- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### ***f-3- Les capteurs solaires sous forme de panneaux :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pentes, il doit s'insérer dans la composition de la couverture et former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène,
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - les profils doivent être de couleur noire.

# **ZONE N**

***f-4- Les dispositifs d'assainissement individuel :***

Dans le cas d'un système d'assainissement sur terre, le terre lui-même sera réalisé par une butte enherbée sans maçonnerie apparente.

**- Dans la zone Np, le secteur Nhp et Nlp :**

Les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent.

**ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

**ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les boisements existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

En clôture, les haies vives sont recommandées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont soumis aux prescriptions suivantes :

a) Le long de la rd69 :

- L'Espace Vert Protégé situé le long de la rd69, entre la route départementale et la zone d'extension de la zone d'activités des Sabotiers, devra être maintenu enherbé. La plantation d'arbres de haute tige est interdite

b) Les autres Espaces Verts Protégés inscrits au plan :

- Ils devront faire l'objet d'un traitement végétal (engazonnement obligatoire et plantations d'arbres de haute tige).
- La végétation arborée existante doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation; auquel cas, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé le cas échéant.
- Les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.
- La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

**ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**ZONE N**