

Département de Maine-et-Loire

*Saint Germain des prés*



# SAINT-GERMAIN DES PRES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

**en date du 10 avril 2017**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,





# SOMMAIRE

<b>TITRE I – LES ZONES URBAINES.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....</b>	<b>27</b>
<b>TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....</b>	<b>35</b>
<b>TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>45</b>
<b>TITRE V – LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>57</b>



# **TITRE I – LES ZONES URBAINES**

---



# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## GENERALITES

---

### ■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant le centre historique de St-Germain des Prés, caractérisé par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone UA est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Vals de St-Georges, Chalennes, Montjean, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.

La zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La zone UA est concernée par un risque potentiel « radon ». Des techniques de construction sont préconisées pour anticiper le risque d'émanation de ce gaz dans l'habitat.

- **Nuisances** : la zone UA est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD 723 et de la voie ferrée.
- **Monuments Historiques** : l'ensemble de la zone UA est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de St-Germain des Prés, château de la Touche Savary). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les zones de sensibilité archéologique identifiées par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

### ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie »
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

En outre :

- **dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcs paysagers)** et identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des extensions et des locaux accessoires à l'habitation dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage et que leur emprise au sol globale n'excède pas 100m<sup>2</sup> pour l'unité foncière (existant à la date d'approbation du P.L.U. non inclus),
- **dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (terrains cultivés)** et identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA, sous réserve que :

- **dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI St-Georges, Chalennes, Montjean) identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 24 juin 2014**

**Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :**

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de zones habitées,



**ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

A l'exception des secteurs dans lesquels d'éventuelles prescriptions particulières issues du PPRI St-Georges, Chalennes, Montjean s'appliqueraient, les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant le cœur de bourg par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit d'une construction,
- soit d'un portail,
- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 5.

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

### ARTICLE UA 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Rappel** : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

#### 1- Facades

##### Nouvelles constructions

A l'exception des façades en bois naturel, les façades des nouvelles constructions devront par leur aspect et leur teinte s'harmoniser avec celles des constructions proches. Des teintes plus vives ou plus soutenues pourront être admises pour des façades commerciales.

Les vérandas/verrières peuvent ne pas respecter les règles ci-dessus dès lors que leur ossature est composée d'éléments fins ayant une teinte identique à celle de la construction ou foncée.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Constructions existantes

L'aménagement (restauration, modification, extension) des constructions existantes devra contribuer :

- à respecter, préserver et à mettre en valeur les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, lucarnes, etc.),
- à mettre en œuvre les matériaux traditionnels notamment dans le cas de réfection ou d'extension,
- à respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes pour les façades visibles depuis l'espace public sauf dans le cadre de vitrines commerciales.

**2- Ouvertures et menuiseries**

Les nouvelles ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect de la façade et des toitures.

Dans le cadre de la rénovation de constructions existantes, les travaux doivent respecter les dimensions existantes des ouvertures (plus hautes que larges lorsque cela est le cas) sauf dans le cas de création d'une vitrine commerciale. En cas de besoin, l'augmentation de la luminosité se fera par la création de nouvelles ouvertures et on par un élargissement des ouvertures existantes.

**3- Toitures et couvertures**

Les nouvelles constructions et leurs extensions devront présenter une toiture à 2 pans principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50° à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles une pente moindre pourra être admise,
- des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> pour lesquelles une pente moindre pourra être admise,
- des équipements publics pour lesquels les toitures-terrasses sont admises dès lors qu'un acrotère permet d'en masquer le sommet.

Sauf dans le cas de vérandas/verrières ou de toitures-terrasses, les matériaux de couverture devront présenter un aspect, une forme et une teinte identique à celle de l'ardoise.

La création de lucarnes est autorisée si elles sont à deux versants et implantées en harmonie avec la façade et la toiture (par exemple, respect de l'ordonnancement des ouvertures)

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture. Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction.

**4- Clôtures**

Les murs de clôtures traditionnels maçonnés, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Leur suppression est soumise à déclaration préalable et ne sera admise que :

- pour la création d'un accès à la parcelle (4 mètres maximum)
- pour l'implantation d'une construction à l'alignement de la voie ou de la limite séparative en lieu et place du mur existant.

En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,60 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur minimale d'1 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble devant faire au moins 1,6 mètre.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas règlementé.

#### **ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT**

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

Il est exigé, pour les constructions principales à usage d'habitation, la création d'une place de stationnement par logement (garage éventuel compris).

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation

en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

La zone UB comprend **un sous-secteur UBa** destiné à couvrir les secteurs actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Au sein de la zone UB, plusieurs secteurs de densification sont identifiés sur les plans de zonage par une trame et par une dénomination particulières (secteurs OAP-1 et OAP-2).

#### ■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques :**

La zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, une partie de la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La zone UB est concernée par un risque potentiel « radon ». Des techniques de construction sont préconisées pour anticiper le risque d'émanation de ce gaz dans l'habitat.

- **Nuisances :** la zone UB est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD 723 et de la voie ferrée.

- **Monuments Historiques :** une partie de la zone UB est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de St-Germain des Prés, château de la Touche Savary). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES**

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie »
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

### **ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone UB :

- sous réserve, dans les secteurs OAP-1 et OAP-2, de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

**Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UB1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :**

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de zones habitées,

### **ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé



## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Sauf lorsque des règles spécifiques d'implantation sont mentionnées sur les documents graphiques (reculs par rapport à la RD 723), les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de la hauteur du bâti existant.

### ARTICLE UB 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Rappel :** les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

#### 1- Facades

##### Nouvelles constructions et constructions existantes

A l'exception des façades en bois naturel, les façades des nouvelles constructions devront par leur aspect et leur teinte s'harmoniser avec celles des constructions proches. Des teintes plus vives ou plus soutenues pourront être admises :

- pour des façades commerciales,
- sur une portion limitée de la construction (20% maximum).

Les vérandas/verrières peuvent ne pas respecter les règles ci-dessus dès lors que leur ossature est composée d'éléments fins ayant une teinte identique à celle de la construction ou foncée.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

#### 2- Ouvertures et menuiseries

Les nouvelles ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect de la façade et des toitures.

#### 3- Toitures et couvertures

Les nouvelles constructions pourront présenter :

- soit une toiture d'inspiration architecturale locale. Dans ce cas, la toiture sera à 2 ou 4 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 50° et sera couverte avec un matériau présentant un aspect, une forme et une teinte identique à celle de l'ardoise (sauf pour les vérandas/verrières),

- soit une toiture d'inspiration plus contemporaine (toitures-terrasses, toitures végétalisées, etc.).

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.

La création de lucarnes est autorisée si elles sont à deux versants et implantées en harmonie avec la façade et la toiture (par exemple, respect de l'ordonnancement des ouvertures)

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture. Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction.

#### **4- Clôtures**

Les murs de clôtures traditionnels maçonnés, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Leur suppression est soumise à déclaration préalable et ne sera admise que :

- pour la création d'un accès à la parcelle (4 mètres maximum)
- pour l'implantation d'une construction à l'alignement de la voie ou de la limite séparative en lieu et place du mur existant.

En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin. Une hauteur plus importante pourra être admise dans le cas d'un prolongement d'un mur existant dépassant 1,6 mètre.
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie constituée d'essences végétales locales, accompagnée ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

La suppression d'un élément de la haie ne sera autorisée que lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie ou pour permettre la création d'un accès ou le passage de réseau.

### **ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions principales à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris). Il est en outre exigé, dans le cadre d'opérations de logements collectifs, la création d'une place vélo, couverte ou non, par logement,
- pour les constructions à usage commerciale, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente si la surface de vente globale est supérieure à 200m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface de plancher globale est supérieure à 60m<sup>2</sup>,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 3 chambres,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de salle à manger (dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle applicable est celle permettant de produire le plus de places de stationnement sans cumuler les 2 règles),
- pour les constructions à usage artisanal, une place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

#### Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

### **3- Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux



## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbanisée à vocation spécifique d'équipements et d'aménagements publics.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone UE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, une partie de la zone UE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La zone UE est concernée par un risque potentiel « radon ». Des techniques de construction sont préconisées pour anticiper le risque d'émanation de ce gaz dans l'habitat.

- **Nuisances** : la zone UE est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD 723 et de la voie ferrée.
- **Monuments Historiques** : la zone UE est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de St-Germain des Prés, château de la Touche Savary). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES**

Dans la zone UE, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Habitation » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Commerce et activité de service » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » et ses sous-destinations,

### **ARTICLE UE 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone UE, est autorisé l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UE1.

### **ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé



## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 3- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

#### 4- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions n'est pas règlementée.

### ARTICLE UE 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *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* »

Les murs de clôtures traditionnels maçonnés, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Leur suppression est soumise à déclaration préalable et ne sera admise que :

- pour la création d'un accès à la parcelle (4 mètres maximum)
- pour l'implantation d'une construction à l'alignement de la voie ou de la limite séparative en lieu et place du mur existant.

### ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

### ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La réalisation de nouvelles places de stationnement doit être envisagée dans un souci de mutualisation avec les aires de stationnement existantes dans la zone.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article non règlementé

### ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4- Electricité et communications numériques

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UY est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone UY est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, une partie de la zone UY est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La zone UY est concernée par un risque potentiel « radon ». Des techniques de construction sont préconisées pour anticiper le risque d'émanation de ce gaz dans l'habitat.

- **Nuisances** : la zone UY est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD 723 et de l'A11.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone UY est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de St-Germain des Prés). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ARTICLE UY 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES**

Dans la zone UY, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Habitation » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Commerce et activité de service » à l'exception des cas prévus à l'article UY2,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires »

### **ARTICLE UY 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone UY, sont autorisés l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UY1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :**

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors que les constructions à vocation commerciale sont directement liées à une activité artisanale présente dans la zone.
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Commerce de gros »

### **ARTICLE UY 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UY 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Sauf lorsque des règles spécifiques d'implantation sont mentionnées sur les documents graphiques (reculs par rapport à la RD 15, la RD 723 et l'A11), les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Conformément aux dispositions de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, les marges de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD15 et de la RD 723 et de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A11 prises en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme et portées sur les plans de zonage ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 10 mètres au faîtage, dans la limite de la hauteur du bâti existant.

### ARTICLE UY 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Rappel :** les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires ci-après : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

#### 1- Facades

Les façades des constructions peuvent être constituées :

- soit en matériaux enduits,
- soit en bardages non brillants,
- soit en bois naturel ou peint.

Les teintes sombres sont préconisées notamment pour les grands volumes. Des teintes plus vives seront admises au maximum sur 10% de la façade.

## **2- Clôtures**

Lorsqu'elles sont créées ou remplacées, les clôtures seront constituées d'une grille rigide à maille soudée, accompagnée ou non d'une haie composée d'essences végétales locales, et présentant une teinte sombre, verte ou galva.

## **ARTICLE UY 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Traitement des marges de recul par rapport à la RD 15**

Dans les marges de recul applicables par rapport à la RD 15 (75 mètres par rapport à l'axe de la RD15 pour la zone Anjou Atlantique ; 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD15 pour la zone de la Potherie), l'implantation d'espaces de stockage de matériaux ou d'espaces de stationnement est interdite.

Ces marges de recul doivent être aménagées sous la forme d'un engazonnement éventuellement ponctué de massifs arbustifs.

## **ARTICLE UY 7 – STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup> ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- Pour les établissements industriels et artisanaux : une place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

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

Les normes définies ci-avant ne s'appliquent pas lorsque dans le cadre d'une opération d'ensemble sont aménagés un ou des espaces de stationnement communs permettant de répondre aux besoins de manière globale, dans une optique de mutualisation afin de limiter la consommation foncière pour le stationnement.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UY 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La création de nouveaux accès directs sur et depuis la RD 15 est interdite.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

### ARTICLE UY 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et l'eau du réseau public devra être assurée au moyen de réseaux entièrement séparés.

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque celui-ci existe et dessert la parcelle.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation

en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont souterrains.

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.



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

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

### GENERALITES

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

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

La zone 1AUh est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée tel qu'identifié sur les plans de zonage par une trame et par une dénomination particulières (secteur OAP-4).

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone 1AUh est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Vals de St-Georges, Chalonnès, Montjean, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.

La zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, une partie de la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La zone 1AUh est concernée par un risque potentiel « radon ». Des techniques de construction sont préconisées pour anticiper le risque d'émanation de ce gaz dans l'habitat.

- **Nuisances** : la zone 1AUh est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD 723 et de la voie ferrée.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone 1AUh est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de St-Germain des Prés). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ARTICLE 1AUH 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES**

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie »
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

### **ARTICLE 1AUH 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone 1AUh, sous réserve que :

- dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI St-Georges, Chalonnes, Montjean) identifiés sur les documents graphiques, l'aménagement envisagé respecte les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 24 juin 2014,
- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUh1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités suivantes :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de zones habitées,
- Pour la portion concernée par le risque d'inondation, les seuls affouillements sous réserve que les déblais soient évacués hors de la zone inondable,

### **ARTICLE 1AUH 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 1AUh 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Sauf lorsque des règles spécifiques d'implantation sont mentionnées sur les documents graphiques (recul par rapport à la RD 723), les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### ARTICLE 1AUh 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Rappel** : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

#### 1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, les façades des nouvelles constructions devront par leur aspect et leur teinte s'harmoniser avec celles des constructions proches. Des teintes plus vives ou plus soutenues pourront être admises :

- pour des façades commerciales,
- sur une portion limitée de la construction (20% maximum).

Les vérandas/verrières peuvent ne pas respecter les règles ci-dessus dès lors que leur ossature est composée d'éléments fins ayant une teinte identique à celle de la construction ou foncée.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

#### 2- Ouvertures et menuiseries

Les nouvelles ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect de la façade et des toitures.

#### 3- Toitures et couvertures

Les nouvelles constructions pourront présenter :

- soit une toiture d'inspiration architecturale locale. Dans ce cas, la toiture sera à 2 ou 4 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 50° et sera couverte avec un matériau présentant un aspect, une forme et une teinte identique à celle de l'ardoise (sauf pour les vérandas/verrières),
- soit une toiture d'inspiration plus contemporaine (toitures-terrasses, toitures végétalisées, etc.).

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.

La création de lucarnes est autorisée si elles sont à deux versants et implantées en harmonie avec la façade et la toiture (par exemple, respect de l'ordonnancement des ouvertures)

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture. Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction.

#### **4- Clôtures**

En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin. Une hauteur plus importante pourra être admise dans le cas d'un prolongement d'un mur existant dépassant 1,6 mètre.
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'une haie constituée d'essences végétales locales, accompagnée ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

#### **5- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti

### **ARTICLE 1AUh 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La marge de recul inconstructible de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD723 intégrera la création d'un merlon paysagé de 3 mètres de hauteur et planté d'essences bocagères arbustives et arborées.

**ARTICLE 1AUH 7 – STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions principales à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris). Il est en outre exigé, dans le cadre d'opérations de logements collectifs, la création d'une place vélo, couverte ou non, par logement,
- pour les constructions à usage commerciale, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente si la surface de vente globale est supérieure à 200m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface de plancher globale est supérieure à 60m<sup>2</sup>,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 3 chambres,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de salle à manger (dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle applicable est celle permettant de produire le plus de places de stationnement sans cumuler les 2 règles),
- pour les constructions à usage artisanal, une place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AUH 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La création d'accès sur ou depuis la RD 723 est interdite.

#### 2- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE 1AUH 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Eaux usées

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à



l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

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

Elle prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone A est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Vals de St-Georges, Chalonnès, Montjean, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.

La zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La zone A est concernée par un risque potentiel « radon ». Des techniques de construction sont préconisées pour anticiper le risque d'émanation de ce gaz dans l'habitat.

- **Nuisances** : la zone A est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD 723 et de la voie ferrée.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de St-Germain des Prés, château de la Touche Savary). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les zones de sensibilité archéologique identifiées par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine bâti protégé** : le patrimoine bâti protégé est identifié par un symbole particulier (contour ou élément ponctuel) sur les plans de zonage. Toute démolition d'un élément protégé est soumise à permis de démolir.

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols non mentionnés à l'article 2.

En outre :

- **dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcs paysagers)** et identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites, nonobstant les dispositions de l'article 2, quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des extensions et des locaux accessoires à l'habitation dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage.
- **dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nonobstant les dispositions de l'article 2, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol dès lors que ceux-ci :
  - sont liés à la sécurité des personnes,
  - ou sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
  - ou sont liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide.
  - ou sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

### ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sous réserve que :

- **dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI St-Georges, Chalonnnes, Montjean) identifiés sur les documents graphiques, les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 24 juin 2014.**

Sont autorisées :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la

zone.

- la reconstruction après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, des constructions existantes sauf si cette destruction est la conséquence directe de l'inondation,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou aux CUMA agréées,
- les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la vente directe des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors :
  - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - qu'elles sont implantées dans un souci de proximité avec les bâtiments de l'exploitation et sans dépasser une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si le projet se situe en continuité immédiate d'un îlot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation,
  - que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :
  - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, activités pédagogiques...),
  - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
  - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - pour les petits locaux techniques, qu'ils sont réalisées en neuf dans une limite d'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres),
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du P.L.U.) pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> sur un niveau,

- les piscines, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique dans la mesure où :
  - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,
  - le bâtiment pouvant changer de destination est situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances,
  - le bâtiment pouvant changer de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité des paysages,
  - le bâtiment représente une emprise au sol minimale de 100m<sup>2</sup>,
- les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux et que :
  - l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 25m<sup>2</sup> par unité foncière,
  - le bâtiment présente un aspect bois naturel,
  - le bâtiment soit ouvert sur au moins un côté.

### **ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé



## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (A11, RD15, RD723).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD15 (pour sa portion non classée « voie à grande circulation ») et de la RD961. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage pour les constructions liées ou nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou aux CUMA agréées,
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation,
- 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations,
- 2,5 mètres à l'égout du toit pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement (silo tour, éoliennes, etc.)

## ARTICLE A 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *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* »

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

### 1- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

### 2- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine bâti existant est protégé.

Pour ces constructions, conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

### 3- Façades

#### Nouvelles constructions

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Pour les constructions agricoles, les façades seront réalisées :

- soit en bardage bois teinte naturelle ou peint avec couleur proches des enduits traditionnels,
- soit en bardage de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, brun, vert foncé) ou gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Dans le cas d'un bardage métallique, celui-ci devra être traité de manière à supprimer tout effet de brillance.

Pour les autres constructions, les façades seront réalisées en matériaux enduits dont la teinte sera en harmonie avec les teintes observées localement.

Les annexes des constructions devront être traitées dans les mêmes teintes que la construction principale.

#### Constructions existantes

L'aménagement (restauration, modification, extension) des constructions existantes devra contribuer :

- à respecter, préserver et à mettre en valeur les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, lucarnes, etc.),
- à mettre en œuvre les matériaux traditionnels notamment dans le cas de réfection ou d'extension,
- à respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes pour les façades visibles depuis l'espace public sauf dans le cadre de vitrines commerciales.

#### **4- Ouvertures et menuiseries**

Les nouvelles ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect de la façade et des toitures.

Dans le cadre de la rénovation de constructions existantes, les travaux doivent respecter les dimensions existantes des ouvertures (plus hautes que larges lorsque cela est le cas). En cas de besoin, l'augmentation de la luminosité se fera par la création de nouvelles ouvertures et non par un élargissement des ouvertures existantes.

#### **5- Toitures et couvertures**

Pour les constructions à usage agricole, la toiture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, ou grise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. Pour les piscines, les couvertures transparentes sont autorisées.

Pour les autres constructions, les toitures seront :

- soit de type traditionnel. Elles devront alors présenter une toiture en ardoise à 2 pans principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50° (sauf vérandas/verrières),
- soit d'inspiration plus contemporaine (toitures-terrasses, toitures végétalisées, etc.) induisant des formes, matériaux et teintes différentes de ceux observés sur le bâti traditionnel.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture. Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction.

#### **6- Clôtures**

Hors clôtures agricoles ou forestières, les clôtures implantées en limite d'emprise publique seront constituées :

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine végétal et paysager existant est protégé.

La suppression d'un élément paysager (arbres, alignements d'arbres, etc.) protégé est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et ne sera autorisée que si l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **2- Espaces Boisés Classés**

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **3- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que celui supprimé. La replantation devra être réalisée prioritairement à l'intérieur de la zone de continuum de la sous-trame bocagère identifiée sur les plans de zonage. Une replantation à l'extérieur de la zone de continuum de la sous-trame bocagère pourra être admise si des contraintes particulières foncières (propriété foncière localisée hors de la zone de continuum de la sous-trame bocagère) existent et sont dûment justifiées.

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2- Voies

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

### ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

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

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation

physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

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

La zone N comprend un sous-secteur :

- le **secteur NL** destiné à couvrir les espaces naturels de loisirs au sud du bourg.

#### ■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone N est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Vals de St-Georges, Chalonnès, Montjean, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.

La zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone N est concernée par un risque potentiel « radon ». Des techniques de construction sont préconisées pour anticiper le risque d'émanation de ce gaz dans l'habitat.

- **Nuisances** : la zone N est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD 723 et de la voie ferrée.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone N est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (église de St-Germain des Prés, château de la Touche Savary). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les zones de sensibilité archéologique identifiées par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

- **Patrimoine bâti protégé** : le patrimoine bâti protégé est identifié par un symbole particulier (contour ou élément ponctuel) sur les plans de zonage. Tout démolition d'un élément protégé est soumise à permis de démolir.

## SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols non mentionnés à l'article 2.

En outre :

- **dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcs paysagers)** et identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions sont interdites, nonobstant les dispositions de l'article 2, quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des extensions et des locaux accessoires à l'habitation dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage.
- **dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nonobstant les dispositions de l'article 2, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne soient pas interdits dans le cadre de réglementations spécifiques et que ceux-ci :
  - sont liés à la sécurité des personnes,
  - ou sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
  - ou sont liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide.
  - ou sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

### ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que :

- **dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI St-Georges, Chalennes, Montjean) identifiés sur les documents graphiques, les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 24 juin 2014.**

#### 1- Sont autorisées dans la zone N exclusivement :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en

d'autres lieux, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- la reconstruction après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, des constructions existantes sauf si cette destruction est la conséquence directe de l'inondation,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone y compris ceux nécessaires à l'activité agricole, hors de toute zone humide, et sous réserve, le cas échéant, des règles du PPRI St-Georges, Chalonnnes, Montjean,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du P.L.U.) pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> sur un niveau,
- les piscines, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique dans la mesure où :
  - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,
  - le bâtiment pouvant changer de destination est situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances,
  - le bâtiment pouvant changer de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité des paysages,
  - le bâtiment représente une emprise au sol minimale de 100m<sup>2</sup>.

**En outre et sous réserve d'être localisée hors de toute zone humide identifiée sur les plans de zonage et dans un souci d'intégration paysagère, sont autorisées dans la zone N :**

- les constructions ou installations nécessaires ou liées aux exploitations agricoles implantées dans la zone à la date d'approbation du P.L.U. et identifiées sur les plans de zonage, à condition d'être situées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire) sauf si des contraintes techniques ou foncières le justifient,
- les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire)

sauf si des contraintes techniques ou foncières le justifient.

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux exploitations agricoles implantées dans la zone à la date d'approbation du P.L.U. et identifiées sur les plans de zonage, dès lors :
  - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif du site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place,
  - que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000m<sup>2</sup>.

## **2- Sont autorisées dans la zone NL exclusivement :**

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la reconstruction après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, des constructions existantes sauf si cette destruction est la conséquence directe de l'inondation,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements, installations et activités autorisés dans la zone,
  - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- les équipements publics à usage sportif ou de loisirs dans une limite d'emprise au sol globale de 50m<sup>2</sup> (existant à la date d'approbation du P.L.U. non inclus).

## **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non règlementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RD723).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD210. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

#### 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage pour les constructions liées ou nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation,
- 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations,
- 3,5 mètres pour les constructions à usage sportif ou de loisirs autorisées en zone NL.

### ARTICLE N 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *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* »

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

### **1- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

### **2- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine bâti existant est protégé.

Pour ces constructions, conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
  - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

### **3- Façades**

#### Nouvelles constructions

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Pour les constructions agricoles, les façades seront réalisées :

- soit en bardage bois teinte naturelle ou peint avec couleur proches des enduits traditionnels,
- soit en bardage de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, brun, vert foncé) ou gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Dans le cas d'un bardage métallique, celui-ci devra être traité de manière à supprimer tout effet de brillance.

Pour les autres constructions, les façades seront réalisées en matériaux enduits dont la teinte sera en harmonie avec les teintes observées localement.

Les annexes des constructions devront être traitées dans les mêmes teintes que la construction principale.

#### Constructions existantes

L'aménagement (restauration, modification, extension) des constructions existantes devra contribuer :

- à respecter, préserver et à mettre en valeur les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, lucarnes, etc.),

- à mettre en œuvre les matériaux traditionnels notamment dans le cas de réfection ou d'extension,
- à respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes pour les façades visibles depuis l'espace public sauf dans le cadre de vitrines commerciales.

#### **4- Ouvertures et menuiseries**

Les nouvelles ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect de la façade et des toitures.

Dans le cadre de la rénovation de constructions existantes, les travaux doivent respecter les dimensions existantes des ouvertures (plus hautes que larges lorsque cela est le cas). En cas de besoin, l'augmentation de la luminosité se fera par la création de nouvelles ouvertures et non par un élargissement des ouvertures existantes.

#### **5- Toitures et couvertures**

Pour les constructions à usage agricole, la toiture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, ou grise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. Pour les piscines, les couvertures transparentes sont autorisées.

Pour les autres constructions, les toitures seront :

- soit de type traditionnel. Elles devront alors présenter une toiture en ardoise à 2 pans principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50° (sauf vérandas/verrières),
- soit d'inspiration plus contemporaine (toitures-terrasses, toitures végétalisées, etc.) induisant des formes, matériaux et teintes différentes de ceux observés sur le bâti traditionnel.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture. Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction.

#### **6- Clôtures**

Hors clôtures agricoles ou forestières, les clôtures implantées en limite d'emprise publique seront constituées :

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.



## **ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine végétal et paysager existant est protégé.

La suppression d'un élément paysager (arbres, alignements d'arbres, etc.) protégé est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et ne sera autorisé que si l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **2- Espaces Boisés Classés**

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **3- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles.

La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet des mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur que celui supprimé. La replantation devra être réalisée prioritairement à l'intérieur de la zone de continuum de la sous-trame bocagère identifiée sur les plans de zonage. Une replantation à l'extérieur de la zone de continuum de la sous-trame bocagère pourra être admise si des contraintes particulières foncières (propriété foncière localisée hors de la zone de continuum de la sous-trame bocagère) existent et sont dûment justifiées.

## **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2- Voies

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

### ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

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

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

#### 3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation

physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4- Electricité et communications numériques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.