

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone N

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

Identification :

La zone N « stricte » comprend :

- *la vallée du Thouet, son affluent la Losse, et la vallée de la Dive* (intérêt paysager, intérêt écologique, zones humides, risque d'inondation ...) ;
- *les franges sud et nord-ouest de l'agglomération* présentant une sensibilité paysagère forte ;
- *la zone NATURA 2000 de la Plaine de Méron* (intérêt écologique et paysager) ;
- *les grands ensembles boisés du Bois de Méron et de la Forêt de Brossay* (partie située sur le territoire communal).

Un indice « /p » est ajouté à tous les secteurs ou sous-secteurs intégrés au périmètre de l'AVAP.

Un secteur Nh et un sous-secteur Nh/(p) sont créés pour identifier les ensembles bâtis existants et leur permettre une évolution limitée.

Un secteur Nj/(p) est créé pour identifier les ensembles de jardin potagers existants en bord de Thouet.

Un secteur Ngv/(p) est créé pour identifier l'aire d'accueil des gens du voyage implantée entre les Coteaux de St-Eloi et la Durandière.

Un secteur Nl est créé pour le site de La Lande des Gas, propriété communale aujourd'hui plantée de conifères, et un sous-secteur Nl/(p) pour les rives du Thouet à hauteur des Prés de l'Enfer et des Prés de l'Île, deux secteurs que la commune souhaite pouvoir ouvrir au public dans une optique de découverte et de mise en valeur d'espaces naturels.

Un sous-secteur Nl/k/(p) est créé au niveau de la base de canoës-kayaks pour permettre son confortement.

Un sous-secteur Nlb/(p) est créé en frange de la ZAC des Coteaux du Thouet, afin de permettre la réalisation d'aménagements paysagers qualifiant cette entrée de ville, l'implantation d'une loge de vigne, l'aménagement de jardins familiaux, d'une voie de desserte et d'éventuels aménagements techniques rendus nécessaires pour l'urbanisation de la zone 1AUp/1/(p) contiguë, en s'appuyant sur la réalisation d'une étude loi Barnier annexée au présent PLU.

Un sous-secteur Nld/(p) est créé pour les sites existants d'accueil d'activités et d'hébergement touristiques et de loisirs : les Nobis, camping de Lenay et camping des Coteaux du Chalet.

Cette zone intègre la carrière des Petits Coteaux de St-Eloi, identifiée par une trame spécifique au Règlement – Document graphique.

Cette zone intègre des éléments de végétation intéressants (bois, haies, maillage bocager), participant de la qualification du paysage et jouant aussi un rôle pour la faune.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL.

Cette zone intègre des entités archéologiques recensées par le Service Régional de l'Archéologie (cf. trame reportée au Règlement – Documents graphiques).

Cette zone est concernée par le risque d'inondation du Thouet remontant également dans la vallée de La Losse un de ses affluents (cf. trame de la zone inondable issue du PPRi du Val de Thouet reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est partiellement concernée par le PPRi PHYTEUROP (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées aux franges de l'agglomération justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.

Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est partiellement concernée par les périmètres de protection du captage d'eau potable de La Fontaine Bourreau déclarés d'utilité publique (cf. trame reportée au Règlement – Documents graphiques).

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

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

La commune étant déclarée comme faisant partie des communes de Maine-et-Loire infestées par les termites par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2001, il est rappelé qu'il est nécessaire de respecter les dispositions de cet arrêté préfectoral.

Destination :

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

Compte tenu de la présence de nombreuses zones humides pré-localisées par la DREAL au sein de la zone N, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits dans cette zone.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans les secteurs et sous-secteurs intégrés à l'AVAP, les dispositions de l'AVAP valant servitude d'utilité publique doivent être respectées.

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, et la réhabilitation du bâti rural traditionnel, présentant un intérêt patrimonial, ainsi que sa protection.

Afin de permettre la mise en place de mesures compensatoires, en application des arrêtés ministériel et préfectoral pris à titre dérogatoire dans le cadre de l'aménagement et de l'urbanisation de la zone industrielle de Méron, les aménagements nécessaires à la protection, la restauration ou la reconstitution d'habitats naturels et l'expérimentation de transferts de plantes protégées sont autorisés.

Dans le secteur Nlb/(p), la marge de recul par rapport à la RD347 (voie à grande circulation) a été redéfinie sur la base d'un dossier loi Barnier, afin de la porter à 25 m de l'alignement de la RD347.

Les boisements existants présentant un intérêt paysager et ou écologique sont protégés au titre des espaces boisés classés.

Les haies et le maillage bocager sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Les entités archéologiques, la zone inondable issue du PPRI du Val du Thouet, les terrains concernés par un aléa de mouvement de terrain lié à la présence de zones sous-cavées, le secteur de carrière, ainsi que les terrains concernés par les périmètres de protection du captage d'eau potable de La Fontaine Bourreau sont identifiés par des trames spécifiques au Règlement – Documents graphiques.

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

N/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone N :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus (notamment le réseau d'alimentation en eau potable),
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,***
- ***pour les terrains situés au Règlement – Documents graphiques dans la trame « zone inondable issue du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val du Thouet », de respecter les dispositions de ce Plan figurant en annexe au dossier de P.L.U.,***
- ***pour les terrains situés au Règlement – Documents graphiques dans la trame « Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'entreprise PHYTEUROP », de respecter les dispositions de ce Plan figurant en annexe au dossier de P.L.U.,***
- ***pour les terrains situés au Règlement – Documents graphiques dans la trame « Périmètres de protection du captage d'eau de la Fontaine Bourreau déclarés d'utilité publique », de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique ce captage figurant dans les annexes sanitaires du présent P.L.U.,***
- ***pour les terrains situés dans les secteurs et sous-secteurs N/(p), Nh/(p), Nj/(p), Ngv/(p), Nl, Nl/(p), Nl/k/(p), Nlb/(p) et Nld/(p), de respecter les dispositions l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine figurant en annexe au dossier de P.L.U.,***

ne sont admises dans le secteur Nh et le sous-secteur Nh/(p) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits, moulin ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

- L'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - o qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Le changement de destination, à usage d'habitation (création de logement, gîte, chambres d'hôtes ou extension d'un logement existant) ou d'activités touristiques, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone,
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 100 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol, sauf dans le cas d'une piscine (couverte ou non) pour laquelle il n'est pas défini d'emprise au sol maximale ;
 - o les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ou le sous-secteur.

ne sont admises dans le secteur Nj/(p) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m², et à raison d'un seul abri par unité foncière ; cette dernière condition ne s'appliquant pas aux jardins familiaux. En outre, dans les jardins familiaux sont également autorisées les constructions et installations à usage collectif (préau, table de pique-nique, sanitaires ...).

ne sont admises dans le secteur Ngv/(p) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ne sont admises dans le secteur NI et le sous-secteur NI/(p) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation touristique et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (cheminement doux, abri d'observation ornithologique, aire de pique-nique, aire de jeux, parcours santé, parking ...).

en outre dans le sous-secteur NI/k/(p) sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités nautiques autorisées dans le cadre du PPRi du Val du Thouet.

ne sont admises dans le sous-secteur Nlb/(p) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (voie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou qui seraient rendus nécessaires pour l'urbanisation de la zone 1AUp/1/(p) des Coteaux du Thouet.
- La construction d'une loge de vigne, sous réserve qu'elle reprenne les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices, afin de véhiculer l'identité viticole de la commune.
- L'aménagement de jardins familiaux et la réalisation de constructions et installation en dépendant (abris de jardin, espace de stationnement ...).

ne sont admises dans le sous-secteur Nld/(p) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions (en construction neuve ou changement de destination), installations et aménagements à usage d'équipements sportifs, de loisirs, culturels, ou à vocation touristique, et les bâtiments annexes liés à ces usages (vestiaires, sanitaires, bureaux, services), ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

ne sont admises, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « secteur autorisant les carrières et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement », que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ne sont admises dans le secteur N/(p) et dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (mise à 2X2 voies de la RD347, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits, moulin ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les aménagements nécessaires à la protection, la restauration ou la reconstitution d'habitats naturels et l'expérimentation de transferts de plantes protégées, en application des dispositions réglementaires spécifiques prises dans le cadre de l'aménagement et de l'urbanisation de la zone industrielle de Méron.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N/ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

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

Expression de la règle :

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

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

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

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

2 - Voirie :

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

N/ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels l'alimentation pourra être assurée par captage, forage, puits particulier ou réserve.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), une séparation totale devra être mise en œuvre entre le réseau public et le réseau lié au puits privé, afin d'empêcher tout risque de pollution du réseau public.

Tout bâtiment accueillant du public (notamment dans le cadre de projets d'activités complémentaires au revenu agricole : campings à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes ...), ou ne concernant pas qu'une seule famille (logement de fonction), doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable. Dans ces cas de figure, la desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Sauf disposition contraire figurant au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le Zonage d'Assainissement inclut la parcelle concernée en zone relevant de l'assainissement collectif, la construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge

exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures ne peuvent être utilisées que pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

En cas de réutilisation d'eaux de pluie, les équipements concernés devront être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

Eaux de piscine :

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

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

N/ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

N/ARTICLE 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD347, à la RD761 et à la RD938 :

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD347, de l'axe de la RD761 et de l'axe de la RD938 ; sauf dans le secteur N1b/(p) où la construction d'une loge de vigne reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices, l'aménagement de jardins familiaux avec les constructions et installations en dépendant (abris de jardin, aire de stationnement ...) et la réalisation d'aménagements techniques ou paysagers nécessaires et dépendant du secteur 1AUp/1/(p) sont autorisés en respectant un recul minimal de 25 mètres de l'alignement de la RD347, et où une voie peut-être aménagée en limite du secteur 1AUp/1/(p).

Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales :

Expression de la règle :

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

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif

d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies ou avec un retrait minimum de 2 mètres dudit alignement, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

N/ARTICLE 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

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

Exceptions :

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

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

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

N/ARTICLE 8

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

Non réglementé.

N/ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.i.) liés aux crues du Thouet, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R.i., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

Il est rappelé qu'il sera fait application de la réglementation la plus contraignante entre celle du P.L.U. et celle du P.P.R.i..

Dans le reste de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

N/ARTICLE 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

Dans le secteur Nj/(p), la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 2 mètres à l'égout et 2,60 mètres au faîtage.

Dans les secteurs et sous-secteurs Ngv/(p) et Nlb/(p), la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout.

Dans le reste de la zone N, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 mètres à l'égout et 2,60 mètres au faîtage.

N/ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR****Dans le sous-secteur Nld/(p) :****1. Insertion dans l'environnement**

Dans le cas de bâtiments neufs, sans bâtiments existants proches, il doit être recherché une insertion paysagère par les matériaux et les couleurs traditionnels sur le site.

2. Aspect des façades

Elles doivent être constituées :

- soit de murs en pierre,
- soit d'enduits d'aspect traditionnel,
- soit de bardages bois.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, fabriqués en vue d'être recouverts, ne peuvent être employés à nu.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu, gris vert ou marron foncé sont conseillées.

3. Les couvertures

Les bâtiments en co-visibilité avec le château doivent être couverts en toiture terrasse. La toiture terrasse peut être végétalisée.

Pour les autres bâtiments, les couvertures doivent être :

- soit en ardoise,
- soit en matériau de couverture de couleur schiste mat.

La pente de la toiture doit être supérieure à 15°.

Les petits bâtiments techniques peuvent être couverts en toiture terrasse.

4. Clôtures

Elles doivent être réalisées :

- soit en clôtures végétales sur toute hauteur (grillages verts avec piquets métal verts, doublés d'une haie constituée d'essences locales,
- soit en murets en moellons ou en parements de moellons, suivant les dispositions traditionnelles.

Les clôtures en plastique, claustra de bois traité, en brandes et en plaques béton sont interdites.

Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuyas ou cupressus sont interdits.

5. Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, ardoises solaires

On privilégiera la pose sur les toitures « secondaires » (type vérandas ...).

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Ils seront de proportion verticale et positionnés en bas de pente.

Leur vitrage sera en-dessous du niveau de l'ardoise. Le nu extérieur du panneau ne devra pas dépasser le nu de l'ardoise (aucune saillie des cadres).

6. Capteurs solaires thermiques

L'installation de capteurs solaires thermiques est admise, sur les toitures et les façades non visibles de l'espace public. Lorsqu'ils sont positionnés sur la toiture, les dispositifs doivent s'insérer dans la composition de la couverture et tenir compte de la géométrie de la toiture.

La pose de capteurs à tubes est interdite en toiture en pente.

Dans le reste de la zone N :

1. Généralités

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

D'une manière générale, sont interdits :

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

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

2. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

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

Le ton des enduits sera choisi dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire et en fonction des teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte

naturelle.

Les bardages métalliques ne sont pas autorisés *dans les secteurs et sous-secteurs N/(p), Nh/(p), Nj/(p), Ngv/(p), Nl/(p), et Nlb/(p).*

Dans le reste de la zone N, les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- pour les bâtiments à usage d'activités, à condition que leur teinte respecte le nuancier de Maine-et-Loire ;
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

4. Menuiseries

Dans les secteurs et sous-secteurs N/(p), Nh/(p), Nj/(p), Ngv/(p), Nl/(p), et Nlb/(p), les teintes des menuiseries doivent respecter le nuancier de l'AVAP.

Dans le reste de la zone N, les teintes des menuiseries doivent respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

5. Toitures

Dans les secteurs et sous-secteurs N/(p), Nh/(p), Nj/(p), Ngv/(p), Nl/(p), et Nlb/(p) :

- pour les maisons d'habitation : les couvertures doivent être en ardoise ;
- pour les bâtiments agricoles les couvertures doivent être soit en ardoise, soit en matériau de couverture de couleur schiste mat ;
- pour les bâtiments agricoles ou techniques, la pente de toiture doit être supérieure à 15° ;
- pour les constructions qui ne sont pas usage d'habitation ou de bâtiment agricole, les dispositions applicables sont celles relatives au reste de la zone A ou de la zone N.

Dans le reste de la zone N :

- Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées et les tuiles canal demi-rondes ou tige de botte avec des pentes comprises entre 14° et 22°.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).
- Les couvertures en tuile canal demi-rondes ou tige de botte, avec des pentes comprises entre 14° et 22° sont autorisées.
- Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :
 - soit de type traditionnel avec une couverture en ardoise et des pentes comprises entre 35° et 45° ;
 - soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.,
- Pour les piscines couvertes, les serres et les vérandas, les couvertures translucides ou transparentes sont également autorisées.

6. Vérandas

Dans les secteurs et sous-secteurs N/(p), Nh/(p), Nj/(p), Ngv/(p), Nl/(p), et Nlb/(p) :

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou en matériaux translucides non colorés et métal sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; on privilégiera la création de vérandas, sur cours ou jardins, non visibles de l'espace public.

7. Châssis de toiture, capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, ardoises solaires, capteurs solaires thermiques.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, ardoises solaires :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Ils devront être de couleur noire, cadre compris, et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les capteurs solaires thermiques :

L'installation de capteurs solaires thermiques est admise, sur les toitures et les façades. Lorsqu'ils sont positionnés sur la toiture, les dispositifs doivent s'insérer dans la composition de la couverture et tenir compte de la géométrie de la toiture. La pose de capteurs à tubes est interdite en toiture en pente.

8. Clôtures.

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

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale ou parement de pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

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 mètre ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

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

N/ARTICLE 12

STATIONNEMENT

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

N/ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - Espaces libres et plantations :

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

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2 - Espaces boisés classés :

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

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées au Règlement – Documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Il en est de même du maillage bocager identifié Règlement – Documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, comme constituant un élément de paysage à protéger

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies ou à ce maillage bocager peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier ou d'une restructuration foncière.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Le bois identifié au Règlement – Documents graphiques dans le secteur Nl, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, comme constituant un élément de paysage à protéger peut faire l'objet d'aménagements légers ne remettant pas en cause le caractère naturel de cet espace dans le cadre d'une ouverture au public : cheminement doux, abri d'observation ornithologique, aire de pique-nique, aire de jeux, parcours santé, parking ...

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

N/ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

N/ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

N/ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.