

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
Titre 1 :.....	3
Dispositions générales.....	3
Titre 2 :.....	
Dispositions applicables aux différentes zones.....	14
ZONE U.....	15
ZONE UA.....	21
ZONE 1AU.....	25
ZONE 2AU.....	31
ZONE A.....	33
ZONE N.....	37

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Parigné.

Le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal (nonobstant les dispositions du présent règlement) :

Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. "Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Article R. 111.3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. "Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

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

Article R.111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte "de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment" des dispositions "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-2".

Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 à L.313-15 et R.313-1 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement - aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

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

Article L 315-8 : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

Article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.421-6 : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

Article R 444.1 à R444.4 : habitations légères de loisirs

Ces articles définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs.

ARTICLE 3. – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 4 – OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 5 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

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

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain

contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

ARTICLE 6 – SECTEURS SOUMIS À RISQUE D'INONDATION

Sans objet

ARTICLE 7 – ZONE HUMIDE

Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier au plan de zonage. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels elles sont situées et aux dispositions particulières ci-après.

Tout y est strictement interdit sauf :

- les constructions, ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone,
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les actions d'entretien et de valorisation de la zone humide.

ARTICLE 8 – MARGES DE REcul

En application du règlement de voirie départementale, les plans comportent des bandes grisées imposant un recul le long des voies routières départementales, pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres types constructions, la règle est énoncée dans le tableau ci-dessous :

Route départementale	catégorie	Construction à usage d'habitation	Construction autres usages
RD 115	5	25 mètres	25 mètres
RD 108 (Nord de Parigné)	5	25 mètres	25 mètres
RD 108 (Sud de Parigné)	4	25 mètres	25 mètres
RD 19	5	50 mètres	25 mètres
RD 798	3	35 mètres	25 mètres

Dans ces marges de recule toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 9 – LOI BARNIER

Article L 111-1-4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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 bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes dotées d'une carte communale, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des Paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

La zone d'activités de la zone de la Tricherie, rebaptisée zone d'activités de la Janaye, a fait l'objet d'une étude loi Barnier (L. 111.1.4 du CU), réduisant les marges de recule de 75 mètres à 30 à 40 mètres.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DIVERSES

Rappels :

- L'édification des clôtures en zone urbanisée est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés aux articles L.430-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans,

ARTICLE 11 - DEFINITIONS

PROPRIETE ET CONSTRUCTION

Alignement : Limite entre domaine public et domaine privé

Terrain : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire. Pour les terrains comprenant un espace boisé classé ou un emplacement réservé, les surfaces sont prises en compte. A l'inverse les voies privées ne sont pas comptées.

Extension: ajout à une construction existante

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Ouvrages, Constructions de faible importance : construction de moins de 20 m² de S.H.O.B.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

Equipement a caractère d'hébergement collectif :

- . foyers
- . casernes
- . cités universitaires
- . maison de retraite
- . pensions, colonies etc ...

Installations classées : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publiques, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application

Prolongement de l'activité agricole : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation

Lotissements anciens : Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U.

intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

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

COEFFICIENTS

Emprise au sol : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain (il comprend l'ensemble des constructions projetées).

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

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

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

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

VOIRIE

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) à l'exception des chemins d'exploitation :

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

- Pour les chemins d'exploitation, seules seront appliquées les dispositions de l'article 7.

Limite de la voie :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin défini par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

DIVERS

Installations techniques : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

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

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

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

Activité agricole : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Activité forestière : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

Activités existantes : Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Aire naturelle de camping (et « camping à la ferme ») : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximums par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

Annexes : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, accolé ou situé à l'écart et sans communication interne avec la construction principale.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

ARTICLE 11 - DROIT DE PREEMPTION

1. Droit de préemption urbain

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser ainsi que dans les périmètres de protection rapproché de prélèvement d'eau destiné à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique (art. L.211-1 du C.U.).

2- Zone d'aménagement différé

La Z.A.D. de la Tricherie a été délimitée afin d'assurer une maîtrise foncière des terrains en vue de la réalisation de la zone d'activité de la Janaye, dont le bénéficiaire est la commune de Parigné (arrêté préfectoral en date du 21 février 2000)

ARTICLE 12 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS A PROTÉGÉR EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1 7°§ DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : 攸 sont concernés.

Les travaux sur un élément du patrimoine communal doivent reprendre les matériaux, mises en œuvre et aspects d'origine ou de la même époque de la construction et restituer, dans le domaine du possible, les données d'origine.

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

ZONE U

La zone U correspond à la zone urbaine du bourg. On distingue trois secteurs : le secteur *UC*, relatif au centre traditionnel de l'agglomération ; le secteur *UE* qui regroupe les extensions du bourg et le secteur *UL* dont la vocation est d'accueillir des équipements de loisirs.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Sur toutes les zones :**

- L'exploitation de carrières,
- Les établissements industriels nouveaux occupant plus de 10 000 m²,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes, les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

De plus, en secteur UL:

- Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article U-2,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales en plus liés aux travaux de construction.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sur toutes les zones :**

- Les campings,
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,
- Après dérogation au décret n°64-303 du 1er avril 1964, les installations de chauffage et leurs annexes, notamment les dépôts d'hydrocarbure.

En secteur UL :

- Les bâtiments ou installations liées aux activités sportives ou de loisirs,
- Les habitations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs touristiques et de sports,
- Le camping, aires de stationnement de caravanes et parc résidentiels de loisirs,
- Les aires de stationnement.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les chemins piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les chemins piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Dans toutes les zones :****Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

En secteur UE : En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans toutes les zones :**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**Dans toutes les zones :**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans toutes les zones :**

Les constructions et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement,

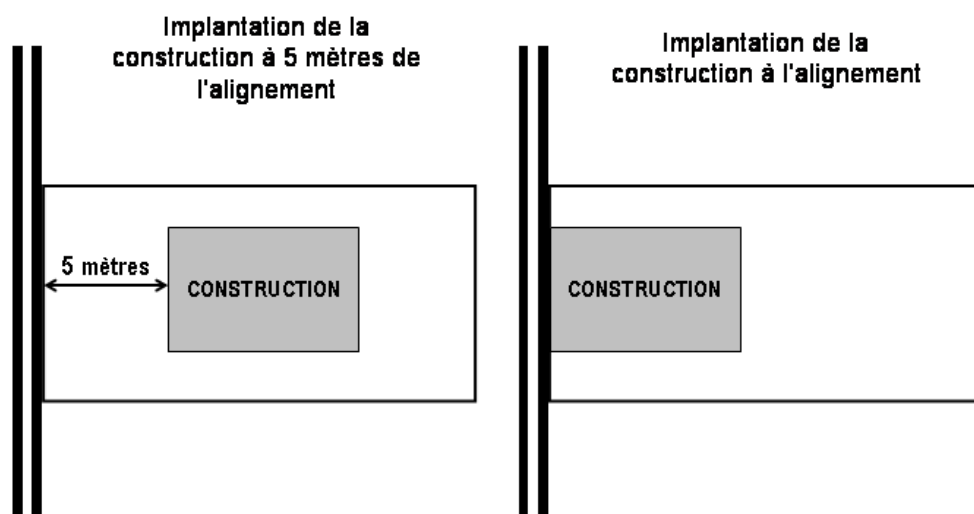
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques
- soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :



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

Dans toutes les zones :

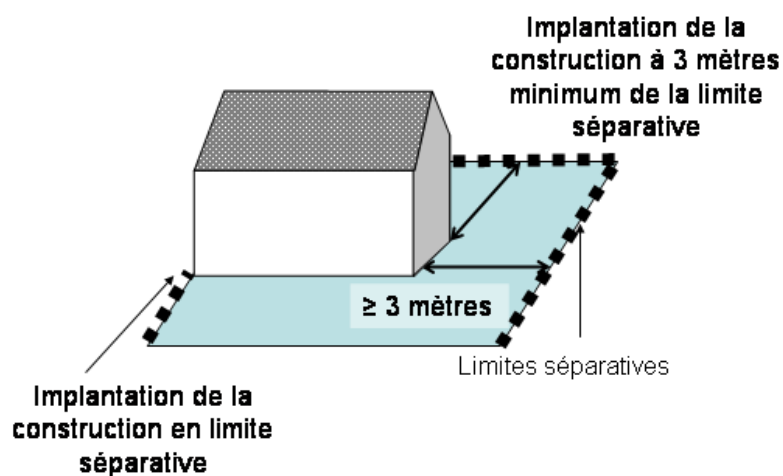
Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3m50.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans toutes les zones :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales¹ et horticoles mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale², les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les toits terrasses et les couvertures d'un autre matériau que l'ardoise peuvent être autorisés. L'utilisation de la tuile ou de tout matériau ayant la forme et la couleur de la tuile est interdite.

Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés, etc.) sont interdites.

En secteur UC :

Les constructions à édifier ou à rénover seront d'inspiration traditionnelle, et devront respecter les principes suivants :

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture seront de ton ardoise. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les façades et les pignons destinés à rester apparents pourront :

- soit être traités à l'aide de matériaux traditionnels : pierres, bardage bois...
 - soit recevoir un enduit dont la teinte se rapprochera le plus possible du ton des matériaux traditionnels,
- L'emploi du blanc pur ou de tôles est interdit.

Formes et volumes :

Les façades et pignons doivent avoir des formes simples (dans le respect du bâti ancien traditionnel)

La toiture principale devra être composée de 2 versants de même pente, celle-ci étant comprise entre 40° et 50°. Les constructions annexes auront une pente de toiture de 30° minimum.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et d'habitat requérant l'énergie solaire.

¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Prunellier (*Prunus Lusitanica*)...

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dans toutes les zones :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur UE :

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**Dans toutes les zones :**

Les haies bocagères, arbres isolés et parcelles boisées recensés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7^{ème} § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993).

Les plantations existantes, repérées sur le plan, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie.

En secteur UE :

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle. Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UA

La zone Ua correspond à la zone d'activités (artisanat, industries, activités libérales, commerces, services) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations.

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UA 2,
Les lotissements à usage d'habitation,
Les constructions à usage agricole,
L'exploitation des carrières,
Le stationnement isolé des caravanes, les campings, les garages collectifs de caravanes,
Les aires de jeux et de sports,
Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à des aménagements, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensembles des immeubles à desservir.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les chemins piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les chemins piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetés au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé ou leurs rejets seront interdits.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne discontinues, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Une implantation en limite séparative pourra être autorisée dans le cas de parcelle de faible largeur sous réserve d'avoir un mur coupe feu.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- Pour les équipements techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 15 mètres. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, etc. ainsi que pour les équipements techniques.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales³ mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Prunellier (*Prunus Lusitanica*)...

Les haies bocagères, arbres isolés et parcelles boisées recensés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7^{ème} § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993).

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 1AU

Les zones « 1AU » sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comporte :

- un secteur 1AUe réservé à l'habitat et à l'accueil de commerces et de services
- un secteur 1AUa réservé à l'aménagement d'une zone artisanale
- un secteur 1AUI réservé à l'accueil d'équipements sportifs et culturels.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones :

L'exploitation de carrières,

Les établissements industriels nouveaux occupants plus de 10 000 m²,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé des caravanes, les campings, les garages collectifs de caravanes,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur 1AUa :

Les constructions à usage d'habitation,

Les lotissements à autres usages qu'artisanal, commercial ou industriel,

Les stockages de toute nature, sur des secteurs visible depuis les voies.

En secteur 1AUI :

Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 1AU-2

Le camping ou le stationnement des caravanes lorsqu'ils ne répondent pas aux conditions de l'article 1AU-2

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones :

Les opérations d'ensemble, sous réserve que les futures constructions et opérations respectent les esquisses d'aménagement (les esquisses réalisées sur les zones 1AU sont annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement ») ;

En secteur 1AUa :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

En secteur 1AU1 :

Les bâtiments ou installations liées aux activités sportives ou de loisirs,

Les habitations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs touristiques et de sports,

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉS

Dans toutes les zones :

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les chemins piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les chemins piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans toutes les zones :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

En secteur 1AUe1 :

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et d'être réalisée à la charge du constructeur. Ces installations devront obligatoirement être conçues de manière à ce raccorder sur le réseau lorsqu'il sera branché.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans toutes les zones :

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Dans tous les secteurs :

Les constructions et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques
- soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

En secteur 1AUa : Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une bande grisée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Dans tous les secteurs :

Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

En secteur 1AUa :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En secteur 1AUa, zone de la Janaye :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale des terrains

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En secteur 1AUa, zone de la Janaye :**

La hauteur des bâtiments est limitée à 8 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Sur tous les secteurs :**

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

En secteur 1AUa, zone de la Janaye :

Les futurs bâtiments devront présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une parfaite intégration dans le paysage et en harmonie avec le bâti environnant. Les bâtiments de forme parallélépipédique devront s'implanter de manière à présenter des pignons en façade Ouest. Ces pignons auront une largeur maximum de 15 mètres, les longueur des bâtiments seront égales ou supérieures à 1,5 fois la largeur du pignon. Dans le cas de pignons successifs, il sera exigé un décalage des dits pignons égaux ou supérieur à 5 mètres.

Les futures constructions devront présenter une toiture à deux pans symétriques visibles. Les acrotères seront interdits.

Les façades et les bardages seront traités en matériaux de teinte neutre, toutefois, les modénatures, encadrements d'ouvertures et menuiseries pourront être dans des tons soutenus. Les bardages bois sont fortement recommandés sur les pignons visibles depuis la RD 798.

Les clôtures :

Les clôtures en bordure de voie interne ou en limite séparative seront composées uniquement par des grillage de couleurs verte, éventuellement doublées d'une haie végétale, d'une hauteur maximal de deux mètres.

Les clôtures en bordure de la route départementale seront placées en retrait dans la bande d'espaces verte à une distance de 20 mètres. De la route, elles seront constituées d'un grillage de couleur verte, doublées éventuellement d'une haie végétale.

Les portails seront d'un style simple en harmonie avec les clôtures.

Les enseignes :

Les enseignes et publicité de type caisson lumineux sont interdits dès lors qu'elles sont visibles de la route départementale 798. Sur les bâtiments non perçu depuis cet axe, elles seront tolérées si elles n'excèdent pas 5% de la surface de la façade et 6 m².

En aucun cas elles ne pourront dépasser l'égout du toit.

Les enseignes sur toit, faîtage et sur les clôtures seront interdites.

Les enseignes et publicités peintes ou relief en applique sur les bâtiments sont tolérées dans la mesure où elles n'excèdent pas 10 % de la surface de la façade. En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout du toit.

Les enseignes et publicités sur panneaux détachés :

Les enseignes sur panneaux sont tolérées dans la mesure où :

- leur surface n'excède pas 6 m²,
- Leur hauteur n'excède pas 5 mètres (de hauteur totale).

En tout état de cause, les publicités ne peuvent concerner que les entreprises de la zone de la Tricherie.

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

Sur tous les secteur :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sur tous les secteurs :

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement.

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les haies bocagères, arbres isolés et parcelles boisées recensés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7^{ème} § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993).

En secteur 1AUa :

- Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10% par rapport à la surface de la parcelle.
- Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

En secteur 1AUa, zone de la Janaye :

Les essences à planter devront être de type local⁴ en harmonie avec l'environnement.

Les fortes contraintes paysagères imposées au secteur induisent l'application d'un taux d'espace libre, d'espace vert, de plantations et de boisements, qui peut être différencié à la parcelle suivant le découpage à venir.

En tout état de cause, les espaces verts représenteront 30 % de la surface des parcelles.

En secteur 1AUI :

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Dans tous les cas, les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes sur le terrain.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir l'Ajonc d'Europe, le Buis (*Buxus sempervirens*), l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier, le Houx, le Néflier, le Pommier sauvage, le Troène sauvage, le Viorne Obier... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Fusain d'Europe, le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp ...

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones :

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol, sauf celui mentionné à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones :

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une bande grisée, les constructions et installations peuvent être implantées :

Les constructions et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques
- soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Cette zone comporte un secteur Aa, secteur agricole où toute construction est interdite.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et occupations de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2,

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres d'autres bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :
 - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
 - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,
- Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole⁵ sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres de bâtiments liés à une activité d'accueil ou de logement d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 c) du code de l'urbanisme, liés à l'exploitation agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur Aa :

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 c) du code de l'urbanisme, liés à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.)

⁵ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (L. 311.1 du code rural)

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie obligatoirement par un réseau de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En l'absence d'un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Le traitement des eaux usées des bâtiments et installations agricoles devra répondre à la réglementation en vigueur correspondant à l'activité.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques
- soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension mesurée des bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives latérales et quatre mètres par rapport aux fonds de parcelles.

Des constructions de faible importance peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3m50.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du C.U. (volet paysager du permis de construire).

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les haies bocagères, arbres isolés et parcelles boisées recensés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7^{ème} § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée.

Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur tout le périmètre du golf y compris le Château, comprenant les secteurs en zone NPbt, en zone NPg et en zone NPgb correspondant au bâti existant.

- Le secteur NPa, regroupant les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique, deux zones NPa correspondent au périmètre de protection rapproché, zone sensible, des captages d'eau potable de la Fontaine et de Fontaine La Chéze ;
- Le secteur NPb, regroupant les secteurs à protéger contre toute pollution, notamment au regard de la ressource en eau (correspondant au périmètre de protection rapprochée, zone complémentaire des captages d'eau potable de la Fontaine et de Fontaine la Chéze) et à protéger en raison de la qualité des paysages ; l'activité agricole y est autorisée à condition de s'intégrer à l'environnement naturel ;
- Le secteur NPL, affecté aux aménagements de loisirs ;
- Le secteur Na, regroupant l'habitat dispersé en milieu rural qui n'a pas de vocation agricole ou voué à changer de destination ;
- Le secteur Naa, correspondant à des sites d'implantation d'entreprises existantes en milieu rural ;
- Le secteur Nh, délimitant les hameaux à vocation d'habitat en milieu rural pouvant accueillir de nouvelles constructions ;
- Le secteur NPbt, délimitant le secteur du château du Bois Guy pouvant accueillir de nouvelles constructions à vocation touristique et/ou les résidences de services.
- Le secteur NPg, et le sous-secteur NPgb compris dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sont affectés principalement à la réalisation d'un parcours de golf, mais aussi aux équipements de sports de plein air, ou de loisirs, ainsi qu'aux installations nécessaires à la pratique de ces activités. Un retour à l'agriculture doit être possible dans le cas où le projet de golf ne se fait pas ou ne fonctionne pas.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Le stationnement isolé de plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf dispositions prévues à l'article N-2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, sauf dispositions prévues à l'article N-2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles, sauf dispositions prévues à l'article N-2
- L'exploitation de carrière
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, sauf celles visées à l'article N-2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole, sauf celles visées à l'article N-2.

En secteurs NPa, NPb, NPbt, Npg, NPgb et NPL :

- Les constructions et occupations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans toute la zone :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ou publics ou d'intérêt collectif.

En secteur NPa :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau ou réalisée pour supprimer des sources de pollution.
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides ainsi qu'à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).

En secteur NPb :

- Les extensions, les restaurations, changements de destination des bâtiments anciens d'intérêt architectural (bâtiment en terre, en brique ou en pierre) et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone y compris le logement des personnes dont la présence permanente :
 - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
 - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole⁶ existante, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau ou réalisée pour supprimer des sources de pollution.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur NPbt :

- Les projets d'accueil touristiques, les résidences de services, les ateliers d'animations liées, ainsi que les logements de fonction, qu'il s'agisse de constructions neuves, d'extensions ou de changement de destination de bâtiments existants.

⁶ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (L. 311.1 du code rural)

- Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente,
- Les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés à l'exercice de l'activité d'accueil touristique, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur Na :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension des bâtiments à caractère artisanal existant.
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment en terre, en brique ou en pierre) en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.
- Les extensions des habitations et des bâtiments existants susceptibles d'accueillir des tiers, situés à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation agricole, ne devront pas avoir pour conséquence de réduire les distances d'éloignement vis à vis des bâtiments et installations agricoles.
- La construction d'annexe, à la condition que la construction ne compromette pas une exploitation agricole.
- Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole⁷, sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres de bâtiments liés à une activité d'accueil ou de logement d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur Naa :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- La création et l'extension de constructions existantes, sous réserve :
 - d'être en lien avec une activité existante au sein du secteur, ou de faire suite à une cession d'une activité existante au sein du secteur,
 - d'une bonne intégration paysagère,
 - d'être situées à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol lié à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur Nh :

- L'extension et le changement de destination des constructions existantes et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment en terre, en brique ou en pierre) en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.

⁷ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (L. 311.1 du code rural)

- Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention des eaux pluviales, à la sécurité incendie et aux constructions.
- Les extensions des habitations et des bâtiments existants susceptibles d'accueillir des tiers, situés à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation agricole, ne devront pas avoir pour conséquence de réduire les distances d'éloignement vis à vis des bâtiments et installations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et la construction d'annexe à la condition que les constructions soient situées à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.

En secteur NPL :

- Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente, les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement
- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement des caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur NPg - STECAL :

- Les installations et extensions qui sont nécessaires à la pratique des activités autorisées dans la zone, à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 c) du code de l'urbanisme, liés à des travaux de construction et occupations du sol admises dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales et des eaux de drainage.

En secteur NPgb - STECAL :

- Les constructions, installations et extensions qui sont nécessaires à la pratique des activités autorisées dans la zone, à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 c) du code de l'urbanisme, liés à des travaux de construction et occupations du sol admises dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales et des eaux de drainage.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉS**Dans toute la zone :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être obligatoirement desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

En secteur NPb :

Pour les espaces compris dans le périmètre rapproché du captage d'eau de la Fontaine La Chéze et de la Fontaine, les bâtiments d'élevage et autres locaux ne doivent induire ni rejet, ni infiltration d'eaux souillées. Les bâtiments feront l'objet d'aménagement permettant de suivre cette prescription.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**Dans toute la zone :**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans toute la zone :**

Les constructions et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

- soit à une distance supérieure ou égale à celle de la construction voisine la plus proche de l'alignement pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les extensions des habitations existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les équipements techniques.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension mesurée des bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

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

Dans toute la zone :

Les constructions seront implantées soit à la limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- pour les équipements techniques.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Nh et Na :

L'emprise au sol des constructions, y compris les extensions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

En secteurs NPbt :

L'emprise au sol des constructions, y compris les extensions ne pourra excéder 10 % de la surface du secteur.

En secteur Naa

L'emprise au sol des différentes constructions, y compris les bâtiments à fonction d'entrepôt, ne pourra excéder 40% du secteur Naa.

En secteur NPgb - STECAL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les extensions ne pourra excéder 30 % de la surface du secteur délimité.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Dans toute la zone :**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres et 12 mètres au faîtage.

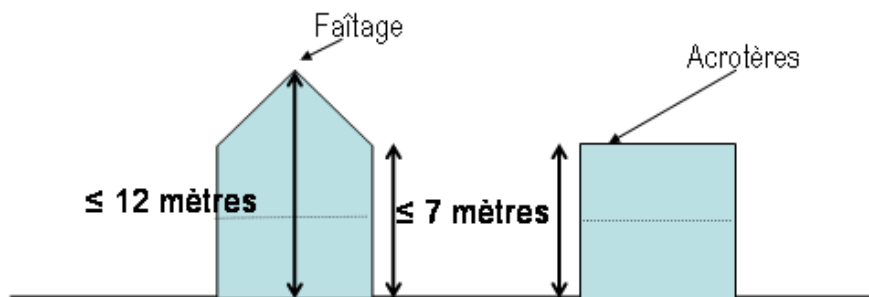
En cas de toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existants antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En cas de terrain en pente, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 mètres, elle est décomposée en éléments successifs de 20 mètres maximums, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément. En cas de façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'installations techniques liées à l'exercice de l'activité économique.

Croquis :

**En secteur NPbt :**

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles ou à proximité desquelles le projet de construction s'insère.

En secteur NPgb - STECAL :

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour assurer une homogénéité avec les constructions à proximité intégrées dans le secteur.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dans toute la zone :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

À l'exclusion du secteur Naa :

Volumétrie générale :

D'une manière générale, sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale⁸, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Matériaux apparents et couleurs :

Les toitures devront avoir l'aspect de l'ardoise. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales⁹ mélangées d'essences horticoles. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Extension et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes utilisés pour le bâtiment existant.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

De plus, en secteur NPbt

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le respect de l'architecture, de la volumétrie (gabarit, percement, aspect,...) des bâtiments existants (château, dépendances...) situés dans la zone NPbt.

⁸ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

⁹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp*

Une attention particulière sera portée aux projets d'aménagement et de restauration des bâtiments existants, afin que les caractéristiques de ces derniers ne soient pas dénaturées. Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

En secteur Naa

L'aspect des différents bâtiments, des constructions, ainsi que des extensions, devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits, excepté pour les menuiseries, les enseignes ou éléments de modénatures.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies bocagères, arbres isolés et parcelles boisées recensés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7^{ème} § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). »

En secteur Nh :

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes sur le terrain. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

En secteur Naa :

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs ainsi que les bâtiments d'activités.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.