

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BELLEVIGNE-EN-LAYON

4- REGLEMENT

Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal du 03 octobre 2016

Approuvé par le conseil municipal du 05 décembre 2022

Modification simplifiée n°1 PLU prescrite par le conseil municipal du 09 septembre 2024



Bellevigne-en-Layon





SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

INTRODUCTION..... 7

Titre 1 Dispositions générales..... 8

 ARTICLE 1 | CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL..... 8

 ARTICLE 2 | PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 9

 ARTICLE 3 | DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... 10

 ARTICLE 4 | REGLES LIEES AUX INSCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES DU PLAN DE ZONAGE 13

 ARTICLE 5 | AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES 19

 ARTICLE 6 | ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS 21

Titre 2 Dispositions applicables à l'ensemble des zones 22

 ARTICLE 1 | STATIONNEMENT 23

 ARTICLE 2 | DESSERTE PAR LA VOIRIE 24

 ARTICLE 3 | DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 25

 ARTICLE 4 | PERFORMANCES ENERGETIQUES 27

Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines..... 28

CHAPITRE 1| ZONE UA..... 29

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION 30

 ARTICLE UA1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS..... 30

 ARTICLE UA2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES 31

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 32

 ARTICLE UA3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE..... 32

 ARTICLE UA4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 33

 ARTICLE UA5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 33

 ARTICLE UA6 | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... 34

 ARTICLE UA7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 34

 ARTICLE UA8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 37

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones. 37

CHAPITRE 2 | ZONE UB..... 38

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION 39

 ARTICLE UB1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS..... 39

 ARTICLE UB2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES 41

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 42

 ARTICLE UB3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE 42



ARTICLE UB4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 43

ARTICLE UB5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 44

ARTICLE UB6 | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 44

ARTICLE UB7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 45

CHAPITRE 3 | ZONE UE 49

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION 50

ARTICLE UE1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 50

ARTICLE UE2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES 51

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 51

ARTICLE UE3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE 51

ARTICLE UE4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 51

ARTICLE UE5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 51

ARTICLE UE6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 51

ARTICLE UE7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 52

ARTICLE UE8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 52

CHAPITRE 4 | ZONE UY 54

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION 55

ARTICLE UY1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 55

ARTICLE UY2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES 58

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 59

ARTICLE UY3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE 59

ARTICLE UY4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 59

ARTICLE UY5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 60

ARTICLE UY6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 60

ARTICLE UY7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 61

ARTICLE UY8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 62

Titre 4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser 63

CHAPITRE 1 | ZONE 1AUB 64

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION 65

ARTICLE 1AUB1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 65

ARTICLE 1AUB2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES 66

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 66

ARTICLE 1AUB3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 66



ARTICLE 1AUB4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 68

ARTICLE 1AUB5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 68

ARTICLE 1AUB6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 68

ARTICLE 1AUB7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 69

ARTICLE 1AUB8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 70

CHAPITRE 2 | ZONE 1AU **72**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'OCCUPATION 73

ARTICLE 1AU1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 73

ARTICLE 1AU2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES..... 74

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 74

ARTICLE 1AU3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 74

ARTICLE 1AU4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.... 75

ARTICLE 1AU5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 75

ARTICLE 1AU6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 75

ARTICLE 1AU7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 76

ARTICLE 1AU8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 77

CHAPITRE 2 | ZONE 2AUB **78**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION 78

ARTICLE 2AUB1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 78

ARTICLE 2AUB2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 78

Titre 5 Dispositions applicables aux zones agricoles 79

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION 81

ARTICLE A1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 81

ARTICLE A2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES..... 85

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 85

ARTICLE A3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE 85

ARTICLE A4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES..... 86

ARTICLE A5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 86

ARTICLE A6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 86

ARTICLE A7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 87

ARTICLE A8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 88

Titre 6 Dispositions applicables aux zones naturelles 89

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'OCCUPATION 91

ARTICLE N1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 91
ARTICLE N2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES 97

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
..... 97

ARTICLE N3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE 97
ARTICLE N5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 98
ARTICLE N6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 99
ARTICLE N7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES 99
ARTICLE N8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 101

Titre 7 Annexes 102

ANNEXE I / LEXIQUE 103
ANNEXE II / STRATE VEGETALE ESSENCES VEGETALES LOCALES RECOMMANDEES 114
ANNEXE III / ESPECES INVASIVES 116
ANNEXE IV / PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LES BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL REPERES 117
ANNEXE V / ATLAS DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION 126
ANNEXE VI / LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 133

INTRODUCTION

LES CLES DE LECTURE DE CE DOCUMENT

Le présent règlement écrit est organisé en 5 titres :

- Titre 1 : Dispositions générales

Figurent notamment dans les dispositions générales, la description des découpages en zones et secteurs du PLU, les définitions qui s'appliquent sur le territoire couvert par le PLU, les règles spécifiques qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire pour les inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage.

- Titre 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Figurent les dispositions relatives au stationnement, desserte par la voirie, desserte par les réseaux, et performances énergétiques.

- Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre 7 : Annexes

Figurent dans les titres 3 à 6 les dispositions spécifiques qui ne s'appliquent que dans les zones concernées.

Titre 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 | CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Bellevigne-en-Layon.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux occupations et utilisations du sol, ainsi qu'aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes*.

Il s'applique également aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'aux démolitions (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 | PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

De plus, s'appliquent les dispositions suivantes :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.

2°) Certains articles issus des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- le code du patrimoine,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive,
- la législation sur l'activité commerciale...

Conformément aux articles L.531-14 du code du patrimoine et reprise à l'article L.112-7 du code de la construction et de l'habitation, il est rappelé l'obligation de déclarer toute découverte fortuite de vestiges archéologiques mentionnée.

ARTICLE 3 | DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles-forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, ainsi que dans des « secteurs », permettant ponctuellement de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par une ou plusieurs lettres majuscules (ex : UA, 1AUB). Les zones peuvent comprendre un indice présenté sous la forme d'une lettre minuscule (ex : UYc, NGv). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-17 au R. 151-25 du code de l'urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre 3 du présent règlement.

Zone	Secteur	Appellation
Zones urbaines mixtes à vocation majoritaire d'habitat		
UA		Centralités urbaines historiques <i>Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics principalement).</i>
UB	UBm	Zones urbaines plus récentes et hétérogènes, à dominante résidentielle Secteur UBm délimitant l'entrée de ville de Thouarcé comportant une forte mixité de fonctions.
Zone d'équipements d'intérêt collectif		
UE		Equipements d'intérêt collectif et services publics (scolaires, culturels, de loisirs, sanitaires et hospitaliers)
Zones urbaines à vocation économique		
UY	UYc	Zones d'activités économiques mixtes (industrie, artisanat,...), <i>Ce zonage concerne des zones d'activités économiques, mixtes ou spécialisés.</i> Secteur UYc relatif à la zone commerciale de Thouarcé.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et les zones 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Ce sont les zones **1AU**.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Ce sont les zones **2AU**.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement. La vocation des zones « AU » est précisée par le même système de lettrage que pour les « zones U ». Ainsi, par exemple, une zone 1AUB présente la même vocation qu'une zone Ub.

Zone	Secteur	Appellation
Zones de développement destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court-moyen terme		
1AUB		Zone à urbaniser à dominante résidentielle
1AUU		Zones d'activités économiques à dominante d'industrie et d'artisanat
Zones de développement destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme		
2AUB		Zone d'urbanisation à dominante résidentielle, nécessitant une révision ou modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation
2AUU		Zone d'urbanisation à dominante économique, nécessitant une révision ou modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent aux secteurs à vocation agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La codification de l'ensemble de la zone A et des sous-secteurs délimités au plan fait l'objet du titre 5 du présent règlement.

Zone	Secteur	Appellation
A		Zone agricole <i>La zone agricole, repérée par la lettre A, correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) et aux villages de faible dimension</i>
AP		Espaces viticoles à fort potentiel qualitatif et espaces agricoles à fort intérêt paysager et écologique

		<p><i>Sont visées à la fois le coteau viticole (appellations Bonnezeaux et Coteaux du Layon) et la continuité écologique à préserver (formée par les forêts de Beaulieu-Brissac d'intérêt supra-communal et la jonction entre elles).</i></p> <p><i>Ce secteur concerne des parcelles « inconstructibles », car situées dans des endroits où le développement de bâtiments agricoles n'est pas souhaitable.</i></p>
--	--	---

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent aux secteurs à vocation naturelle, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre 6 du présent règlement.

Zone	Secteur	Appellation
N		<p>Zone naturelle et forestière</p> <p><i>La zone N, repérée par la lettre N, correspond aux espaces à protéger, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit encore pour prendre en compte les risques naturels et technologiques, les nuisances ou des servitudes spéciales. Elle intègre les éventuelles habitations isolées.</i></p>
	NC	Châteaux et demeures pouvant faire l'objet de changement de destination et d'extension
	NGv	Aire de petits passages
	NL1 à NL6	Zones naturelles accueillant des activités et sites de loisirs, artistiques, culturels, sportifs et touristiques
NP		<p>Espace sensible de fonds de vallée à fort intérêt écologique et/ou paysager</p> <p><i>Ce secteur correspond à des réservoirs de biodiversité qui nécessitent une préservation stricte</i></p>

ARTICLE 4 | REGLES LIEES AUX INSCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage comprend les différents éléments graphiques suivants :

1. Les éléments du patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme

Des éléments bâtis et végétaux sont repérés sur le document graphique pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de les protéger, les préserver et/ou les mettre en valeur.

La classification de l'ensemble de ces éléments s'appuie sur les éléments déjà identifiés et préservés des précédents documents d'urbanisme des communes déléguées, puis adaptés aux enjeux paysagers de la commune et aux différents secteurs de la commune.

Catégorie	Prescriptions
Edifice remarquable et petit patrimoine (hors monument historique)	<p>L'annexe IV décrit et localise ces éléments.</p> <p>Tous les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable, et toute démolition totale ou partielle d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, exception faite des cas visés à l'article R421-29.</p> <p>Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, toitures,...) d'origine des constructions*, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).</p> <p>Pour les façades*, lors de travaux de ravalement de façade*, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.</p> <p>Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).</p> <p>La démolition des « éléments ponctuels » (petit patrimoine) repérés aux documents graphiques du PLU est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.</p>
Parc de châteaux et demeures	<p>Les parcs et leur château ou demeure repérés aux documents graphiques du PLU, constituent des ensembles bâtis et naturels remarquables, pour lesquelles l'entretien et/ou la restauration sont recherchés.</p> <p><u>Prescriptions applicables aux plantations et espaces libres ou jardinés :</u></p> <p>Les plantations seront conservées et entretenues.</p> <p>Les arbres et haies abattus seront replantés en veillant à ce que les essences utilisées soient en adéquation avec le site.</p> <p>Les espaces libres mettant en valeur les édifices seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable.</p> <p><u>Prescriptions applicables aux édifices existants et repérés ci-dessus :</u></p> <p>Les travaux de réfection de bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques leur conférant leur intérêt : volumétrie globale, pente de toiture, lucarnes, ordonnancement de la façade et régularité des percements, murs de clôture, portail et ses piliers.</p>

<p>Arbre remarquable</p>	<p>Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégés. Tout abattage est interdit sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres.</p> <p>Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.</p> <p>L'autorisation délivrée peut comporter une obligation de remplacement.</p> <p>Tout projet doit observer un recul de 4 m minimum par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 m minimum par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen doit être protégé et son maintien en état assuré. Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique.</p>
<p>Périmètre d'intérêt patrimonial du cœur historique de Rablay-sur-Layon</p>	<p>La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens (identifiés à l'intérieur de ce périmètre d'intérêt patrimonial aux plans de zonage) doivent respecter le caractère architectural original de la construction, en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...</p> <p>Ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées, en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; • démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants. <p>Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Périmètre d'intérêt patrimonial de la chapelle de Bonnezeaux</p>	<p>A l'intérieur de ce périmètre, seule la reconstruction du bâti parcelle n°47 est autorisée dans un volume R + combles maximum et dont l'aspect ne doit pas porter atteinte à la perception et au caractère architectural de la chapelle.</p> <p>Tout aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception et l'intégrité de la chapelle est soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées.</p>
<p>Périmètre de vigilance paysagère lié à la vue sur le moulin de la Pinsonnerie</p>	<p>A l'intérieur de ce périmètre, toute construction devra veiller à ne pas occulter la vue sur le moulin de la Pinsonnerie, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - restant dans les volumétries des ensembles bâtis déjà existants - maintenant et renforçant la trame bocagère. <p>Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront permettre de visualiser l'intégration paysagère du projet vis-à-vis du moulin.</p>
<p>Site archéologique</p>	<p>Les espaces sensibles du point de vue de l'archéologie ne sont pas reportés sur le plan de zonage, mais sur une carte en annexe, à titre d'information.</p> <p>L'article L.531-14 du code du patrimoine, repris à l'article L.112-7 du code de la construction et de l'habitation, mentionne l'obligation de déclarer toute découverte fortuite de vestiges archéologiques.</p> <p><i>« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de</i></p>

	<p><i>ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.</i></p> <p><i>Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.</i></p> <p><i>Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.</i></p> <p><i>L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »</i></p> <p><i>Par ailleurs, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (R.111-5 du code de l'urbanisme).</i></p>
--	---

2. Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme

Des éléments naturels, sites et secteurs sont repérés sur le document graphique pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. L'objectif est de les protéger voire de les restaurer.

Catégorie	Prescriptions
<p>Boisement</p> <p>Bosquet</p> <p>Haie</p> <p>Ripisylve</p> <p>Alignement d'arbres</p>	<p>Les boisements, bosquets, haies, ripisylves et alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-23 du CU sur les documents graphiques sont protégés.</p> <p>Les boisements et bosquets sont identifiés par aplats tandis que les haies, ripisylves et alignements d'arbres sont repérés par des symboles linéaires, tel qu'indiqué ci-contre. <i>Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Une marge d'erreur d'environ 2 mètres peut exister, entre le repérage cartographique et la position réelle des éléments protégés.</i></p> <p>Les règles suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou à la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. > Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision sont l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la replantation de vignes en zone d'appellation d'origine contrôlée Coteaux du Layon ou Bonnezeaux et la fonctionnalité des accès. - En cas d'arrachage, un boisement, bosquet, une haie ou une ripisylve doit être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalentes. Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée : <ul style="list-style-type: none"> - gain écologique supérieur au bosquet/boisement/ ripisylve/haie initial,

	<ul style="list-style-type: none"> - création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), - topographie accidentée - en cas de replantation de vignes en périmètre d'Appellation d'Origine contrôlée Coteaux du Layon ou Bonnezeaux). Dans ce dernier cas, la replantation de vignes est autorisée, sous conditions de maintien ou de replantation de haies bordant l'unité foncière. - Les plantations d'alignement d'arbres repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres. En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.
<p>Espace Boisé Classé à conserver, protéger ou créer (L.113-1 du code de l'urbanisme)</p>	<p>Les espaces boisés identifiés au PLU sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole à dominante de feuillus ou résineux de superficie variable (du bosquet au bois). Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique.</p> <p>Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.</p> <p>Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme (article R.130-1).</p>
<p>Boisement et espace cultivé à protéger</p>	<p>Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain dense.</p> <p>Ils participent au maintien des qualités paysagères et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public.</p> <p>Par conséquent, les parcelles concernées par cette inscription graphique au titre de l'article L151-23 doivent donc conserver leur aspect planté ou végétalisé prédominant et sont inconstructibles.</p>
<p>Zone humide</p>	<p>Pour rappel, les zones humides, même celles ne faisant pas l'objet d'une identification sur le plan de zonage, n'ont pas vocation à être détruites.</p> <p>Les zones humides identifiées au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Elles sont issues d'inventaires menés selon les critères du SAGE Layon Aubance Louets pour les zones à urbaniser et d'un report de probabilité de présence de ZH en zones agricoles et naturelles (voir l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale pour une description de la méthode retenue).</p> <p>Afin d'assurer la conservation, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la restauration ou la création de zones humides, ainsi que les installations légères dans le cadre de la valorisation de ces milieux ;

	<ul style="list-style-type: none"> - les affouillements et exhaussements du sol, uniquement pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. <p>Les aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité et leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés, qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Layon Aubance Louets et des dispositions du Code de l'Environnement.</p> <p>Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.</p>
--	---

3. Les secteurs concernés par des risques naturels

Catégorie	Prescriptions
Cavité (R111-2 du code de l'urbanisme)	<p>Les secteurs soumis au risque cavités sont repérés au plan de zonage, par le symbole ci-contre.</p> <p>Ces secteurs peuvent présenter un risque potentiel de tassement ou d'effondrement. Aussi, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets.</p> <p>En application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute construction peut être refusée dans les secteurs qualifiés en aléa fort, si elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'elle engendre.</p>
Atlas des zones inondables de Maine-et-Loire	<p>Ce périmètre est reporté à titre d'information.</p> <p>Les secteurs couverts par l'atlas des zones inondables sont identifiés au plan de zonage, par la trame ci-contre. Afin de prendre en compte les risques d'inondation sur les secteurs couverts, les dispositions suivantes sont retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
Exposition au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort	<p>Ce périmètre n'est pas reporté sur la carte, mais sur une carte en annexe. Il est indiqué à titre d'information.</p> <p>Il appartient au Maître d'Ouvrage de faire appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait- gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » présenté dans les annexes informatives du PLU.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen et fort, les constructions nouvelles ou extensions de bâtiment existant (plus</p>

	de 20 m ²) sont soumises à la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les conditions spéciales d'aménagement.
Risque radon	<p>Ce périmètre n'est pas reporté sur le plan de zonage, puisqu'il concerne l'ensemble du périmètre communal.</p> <p>Il appartient au Maître d'Ouvrage de faire appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le radon » ? présenté dans les annexes informatives du PLU.</p> <p>Le risque radon nécessite, selon la destination du bâtiment et catégorie d'établissement et au-delà d'un certain niveau de référence d'émission du gaz, des mises aux normes de bâtiments (étanchéité, ventilation,...).</p> <p>Pour certaines catégories d'établissements recevant du public, les propriétaires ou exploitants sont tenus de surveiller l'exposition au radon.</p> <p>Pour les lieux de travail, toutes les activités professionnelles sont concernées dès lors qu'elles sont exercées au sous-sol ou au rez-de-chaussée de bâtiments situés dans les zones où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé des travailleurs et/ou dans certains lieux spécifiques de travail.</p> <p>Pour les bâtiments à usage d'habitation, le radon constitue un facteur de pollution de l'air intérieur.</p>
Risque sismique	Il appartient au Maître d'Ouvrage de faire appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » - Janvier 2001, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

4. Les autres prescriptions

Catégorie	Prescriptions
Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (L.151-41-1° à 3° / R.151-34-4°)	<p>Des emplacements réservés, représentés au plan de zonage (par numéro), sont institués soit pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des voies et ouvrages publics dont le règlement précise la localisation et les caractéristiques ; - des installations d'intérêt général à créer ou à modifier. <p>Un tableau des emplacements réservés en dresse la liste et précise pour chaque emplacement, leur objet, leur bénéficiaire et leur surface. <i>Cf. liste des emplacements réservés en annexe du règlement graphique</i></p>
Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6 et suivants)	Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une

<p>du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>application cumulative des OAP et du règlement. Ainsi, les constructions doivent être compatibles avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les principes de desserte du site : accès, organisation interne du site par la voirie et les espaces collectifs, statut des voies, cheminements doux, etc. (cf. Titre 2 - Article 2. Desserte par la voirie) ; - les principes de prise en compte de la gestion des eaux pluviales, de ruissellement et de raccordement aux réseaux existants. Les opérations peuvent être conditionnées à l'amélioration de la capacité des réseaux (cf. Titre 2 - Article 3. Desserte par les réseaux) ; - les principes de programmation et d'insertion urbaine : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions devant être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ; - les densités, les règles de mixité sociale ainsi que la typologie de logements ou d'activités ; - le recul d'implantation et/ou le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué. - les principes d'aménagements paysagers à protéger ou à planter (article 8 de chaque zone). <p>Se référer à la pièce n°3 du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour chaque secteur faisant l'objet d'OAP.</p>
<p>Changement de destination de bâtiment agricole (L.151-11 2° et R.151-35)</p>	<p>Cf. articles 1 et 7 des zones A et N.</p>
<p>Ligne d'implantation des constructions</p>	<p>Cette ligne d'implantation, reportée au plan de zonage, impose un recul des futures constructions par rapport aux voies et emprises publiques*. Elle se calcule par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées (par exemple 3 m).</p>

ARTICLE 5 | AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les marges de recul des principaux axes

Les marges de recul des principaux axes priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée. Ces règles concernent les reculs à respecter vis-à-vis du réseau autoroutier et routier départemental comme édicté dans le tableau ci-dessous.

HORS AGGLOMERATION

Zones	Réseau autoroutier	Réseau départemental (autres voies)
<i>Zones urbaines (U)</i>		Ligne de bâti existant et en l'absence à 5 m de l'alignement
<i>Zones à urbaniser (AU)</i>		10 m de l'alignement
<i>Zones agricoles (A)</i>	Ces règles s'appliquent uniquement en dehors des espaces urbanisés des communes, vis-à-vis de l'A87. En tant que voie à grande circulation, un recul de 100 mètres	10 m de l'alignement

	<p>de l'axe de l'A87 est imposé pour toute construction, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - des réseaux d'intérêt public, - des bâtiments d'exploitation agricole, - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes <p>pour lesquels un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement est néanmoins imposé.</p>	
<i>Zones naturelles (N)</i>		10 m de l'alignement

Ces marges de recul par rapport aux voies départementales recommandées par le Département ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux réseaux d'intérêt publics. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations si les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes.

EN AGGLOMERATION :

Les marges de reculs sont laissées à l'appréciation de la municipalité, notamment si l'implantation de la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (visibilité, ...).

2. Les zones situées à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension

Le principe de précaution autour des lignes aériennes de transport d'électricité est appliqué sur la commune, selon le guide du MEDDE « Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité ».

De plus, il conviendra de positionner le(s) transformateur(s) prévu(s) dans le cadre des zones 1Aub à une distance suffisante des habitations le plus proches, ceci afin que l'exposition des populations riveraines reste à tout moment inférieure à 1 μ T.

ARTICLE 6 | ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

En dehors des éléments listés ci-dessous, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Les possibilités de dérogation au règlement du PLU offertes par les articles L.111-16, L.152-4 à L.152-5 et articles R152-4 à R152-9 du code de l'urbanisme sont en vigueur sur le périmètre du PLU.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Titre 2

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 1 | STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés

Règles générales

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions* ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Pour cela, l'accès à la parcelle devra avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins.

Toutefois, il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments* existants, si le nombre de logements n'augmente pas.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 300 m).

Modalités de réalisation

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Si la construction existante dispose d'un nombre de places supérieur aux exigences, ce nombre peut être réduit dans le cas d'un projet d'extension, de réhabilitation, de restructuration ou de changement de destination de cette construction, dans la limite du respect de la norme de stationnement exigée.

Par ailleurs, une réduction des obligations de réalisations d'aires de stationnement pour véhicules motorisés est accordée :

- conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme, les obligations de réalisations d'aires de stationnement pour véhicules motorisés sont réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.
- si la construction est située à moins de 300 m d'un parc de stationnement recensé au titre de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme (localisation des parcs de stationnement de véhicules motorisés ouverts au public) et que celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes, les normes de stationnement peuvent être réduites de 30% dans les zones UA et UB pour la sous-destination "logements".
- en cas d'opération de construction mixte (habitat + bureaux et/ou équipements et/ou activités de services), le nombre de places à réaliser doit être néanmoins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessous.

Normes

Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après. Les règles applicables aux établissements et constructions* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

DESTINATION PROJETEE	NORMES DE PLACES DE STATIONNEMENT
<i>Logement</i>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 70m², et pour les logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ; - pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m²: minimum 1 place par logement. - pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues, à raison de deux places à créer pour trois logements
<i>Hébergement Equipements d'intérêt collectif et services publics Cinéma</i>	Le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins des visiteurs ; - De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
<i>Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Moins de 300 m² de surface de plancher : pas d'obligation, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder la moitié de la surface de plancher des bâtiments* affectés à la vente - 300 m² et au-delà de surface de plancher : un maximum de la moitié de la surface de plancher des bâtiments* affectés à la vente
<i>Restauration Hébergement hôtelier et touristique</i>	Places visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Moins de 200 m² de surface de plancher : pas d'obligation - 200 m² et au-delà de surface de plancher : un maximum de 1 place par 25 m² de surface de plancher
<i>Industrie Entrepôt Bureau</i>	Un maximum de la moitié de la surface de plancher des bâtiments.

Règles qualitatives

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à :

- l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation... (*renvoi à l'article 8 de l'ensemble des zones*).

2. Stationnement des vélos

Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser est déterminé en fonction des besoins, au regard du code de la construction article R 111-14-2 à R 111-14-8 du CCH et l'arrêté d'application du 13 juillet 2016.

ARTICLE 2 | DESSERTE PAR LA VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, avec les caractéristiques suivantes :

- Les voies de desserte publiques ou privées des constructions, quel que soit leur destination, doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée*). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement ;
- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie ;
- Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage).

2. Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte* et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des engins de collecte des ordures ménagères, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

En sus, la création ou le réaménagement des voies et passages doit répondre aux objectifs de limitation à la fois de leur emprise en adaptant la largeur et le tracé aux usages et, des effets d'imperméabilité, d'îlots de chaleur et de bruit, via des revêtements adaptés.

Les voies en impasse avec aire de retournement ne sont admises qu'en cas d'impossibilité technique démontrée pour des opérations desservant plus de 6 logements.

De plus, ces opérations desservant plus de 6 logements et les bâtiments collectifs doivent comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant et au domaine public.

Les opérations ne comportant pas de voies en impasse, présenteront un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères sur le domaine privé, accessible directement depuis le domaine public.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur doit se rapprocher en amont de la collectivité concernée afin de connaître les conditions applicables à toute cession de voiries et réseaux divers pour incorporation au patrimoine public.

ARTICLE 3 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite, de caractéristiques suffisantes en quantité et en qualité, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

EN ZONE A ET N, en cas d'alimentation alternée (adduction publique et puits privée ou récupération des eaux pluviales dans l'habitation) dans une propriété, la mise en œuvre de deux réseaux physiquement distincts est nécessaire. Toutefois, l'alimentation en eau depuis un puits ou un forage privé ne peut se concevoir pour des locaux accueillant des tiers, même de manière occasionnelle (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, logements de saisonniers, etc.), à moins que cette ressource n'ait bénéficié au préalable d'une autorisation préfectorale.

Enfin, il est rappelé l'interdiction de toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

2. Eaux usées

Dispositions générales

Hors zonage d'assainissement, en l'absence d'un réseau public, un système d'assainissement individuel sera mis en place pour recevoir les effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

En zonage d'assainissement, le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau public, un système d'assainissement individuel sera mis en place pour recevoir les effluents, conformément à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux résiduaires artisanales / industrielles / agri-viticoles

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau, l'évacuation des eaux usées **artisanales / industrielles / agri-viticoles** dans le réseau public est interdite.

Les rejets issus des processus de fabrication subiront un prétraitement à la sortie de chaque unité de fabrication avant d'être dirigés, après décantation et homogénéisation, au milieu naturel conformément aux normes fixées par les services compétents.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux **artisanales / industrielles / agri-viticoles** ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées au milieu naturel, dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. **Pour les viticulteurs, des solutions d'épandage seront possible, dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.**

3. Eaux pluviales (toiture et ruissellement)

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

De manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet, en favorisant les aménagements et dispositifs permettant la récupération et la rétention des eaux pluviales, comme par exemple la pleine terre, la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs...

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockant pourra être imposée. De manière générale, le choix, voire la combinaison, de « techniques alternatives » (infiltration, stockage intégré, réutilisation des eaux pluviales) et de systèmes de rétention plus classiques (ex : les bassins...) peuvent être mis en place pour être multifonctionnels et donc valorisants (espace vert, espace de loisir, réserve d'eau, vitrine paysagée, zone humide pédagogique, etc.).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales peut être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées (notamment les activités économiques et les équipements) ou des enjeux de

protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement, notamment par encastremements ou végétalisation.

5. 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, d'emprise au sol, de hauteur et d'aspect extérieur, pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, ainsi que certains ouvrages exceptionnels (tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans l'article 1 des règlements de zones différentes zones.

ARTICLE 4 | PERFORMANCES ENERGETIQUES

D'une manière générale, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation devront :

- respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommations d'énergie ;
- privilégier la mutualisation des ressources énergétiques, ainsi que les installations limitant les effets de chaleur en période caniculaire.

Titre 3

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 | ZONE UA

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UA correspond aux centralités des bourgs. Ce zonage se caractérise par une forte mixité fonctionnelle et sociale : habitat, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités agricoles, industrielles et artisanales.

Le tissu urbain y est mixte, souvent caractérisé par un bâti élevé, en alignement de rue, avec une mitoyenneté importante, et – pour certains centres, par des rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter les prescriptions du présent chapitre, ainsi que les inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Pour rappel, la zone UA est concernée pour partie par le risque inondation, retrait-gonflement des argiles aléa fort et moyen et par un périmètre relatif au monument historique de Rablay-sur-Layon.

- La zone UA est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :
- - OAP « Cœur de bourg de Thouarcé »,
 - OAP « Rue des Combattants », Faye d'Anjou,
- Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.
-

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter le tableau ci-dessous et les prescriptions liées.

ARTICLE UA1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles		✓	
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements			✓
	Hébergements			✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition.			✓

En complément du tableau ci-contre, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions et changements de destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail de moins de 400 m² ;
- l'extension ou la modification des bâtiments existants, régulièrement édifiés avant l'approbation du PLU, non compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- les constructions nouvelles à usage agricole :

- en présence d'un siège d'exploitation préexistant, si elles sont situées sur la même unité foncière ;
- en l'absence de siège d'exploitation, le projet doit s'appuyer sur un bâti déjà existant nécessitant ou non un changement de destination et permettant une extension maximum de 50 m² maximum d'emprise au sol ;
- sous conditions de faibles nuisances en matière de circulation ;
- à condition que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- les constructions* nouvelles d'entrepôts et de stockage, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière, ainsi que l'extension des entrepôts existants dans une limite de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Dépôts de toutes natures (ferrailles, déchet, véhicules hors d'usage,...)	✓	
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisir	✓	
Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées	✓	
Stationnement ou garage collectif des poids lourds	✓	
Reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial	✓	
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	✓	
Installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou déclaration		✓
Affouillements et exhaussements de sol		✓

En complément du tableau ci-contre, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions **doivent être** édifiés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décroché(s) ou de recul(s) partiel(s) de façade dans la limite de 30% du linéaire total de la façade de la construction. Elle ne fait pas, non plus, obstacle à la réalisation d'éléments en saillie, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

Les annexes à l'habitation sont implantées de manière privilégiée en retrait par rapport à la voie, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public. Dans les cas où ces dernières seront tout de même visibles depuis l'espace public, un traitement qualitatif de ces annexes est exigé (continuité des matériaux avec la construction principale ou la clôture, recherche de cohérence entre les implantations notamment).

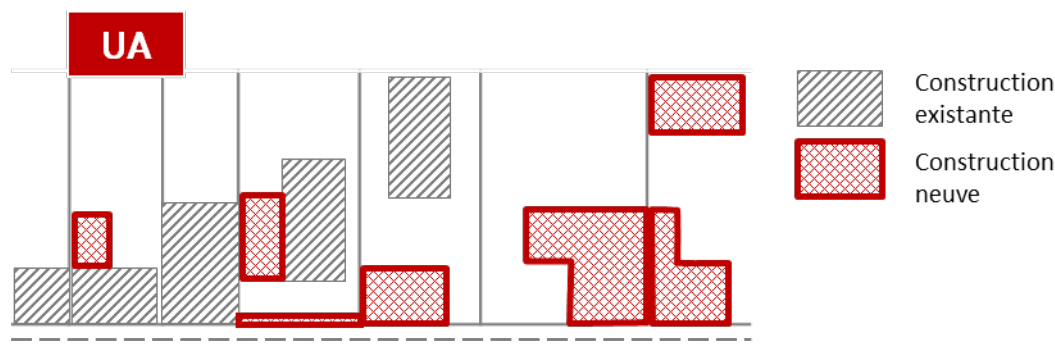


Schéma à valeur d'illustration

2. Implantations différentes

Une implantation en retrait **peut être imposée** pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié ou d'une composante végétale identifiés au plan de zonage (arbre remarquable, boisement, bosquet, haie, alignement d'arbres ou ripisylve) au titre des articles L.151-19 ou 23.

Une implantation en retrait **peut être autorisée** dans les cas suivants :

- Lorsque la continuité visuelle avec le bâti adjacent est assurée par un mur existant ; dans ce cas, le mur devra être conservé, la réalisation d'accès étant néanmoins admise, sous réserve de conserver la continuité du tissu traditionnel ;
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve que leur implantation projetée ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ni au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celle-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont l'implantation est libre ;
- aux constructions implantées ou projetées en second rang.

ARTICLE UA4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

Les constructions **doivent être** implantées au moins sur une limite séparative latérale.

L'implantation en retrait d'une limite séparative est autorisée à condition de respecter un recul minimal de 2 m.

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur implantation et l'orientation des toitures (faite parallèle ou perpendiculaire aux voies et constructions voisines), s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines.

2. Implantations différentes

Toutefois, une implantation différente **peut être imposée** :

- Sur les deux limites séparatives latérales, pour tous leurs niveaux, lorsqu'un ordre continu est dominant dans son environnement immédiat ;
- En retrait minimal de 2 m des limites séparatives pour les piscines (bassins).

Une implantation différente **peut être autorisée** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve que leur implantation projetée ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ni au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour les annexes, hors piscine, dont l'implantation est libre ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont l'implantation est libre.

ARTICLE UA5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA6 | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse), à partir du niveau du sol naturel, et en tout point de la construction.

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m pour les bâtiments principaux, pouvant être augmentée d'1 m lorsque la construction présente un rez-de-chaussée commercial ;
- 4,50 m pour les annexes, ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée ;
- pour les équipements d'infrastructures* et les dispositifs techniques* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

3. Hauteur au-delà de l'égout ou au sommet de l'acrotère

Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible aux conditions cumulatives suivantes :

- S'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation ;
- Et s'il est situé en retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- Et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée.

ARTICLE UA7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

1. Expression architecturale

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. De plus, ils doivent, par leur composition et leur accès, s'adapter à la morphologie du terrain et traduire le parcellaire existant.

Des dispositions adaptées peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ;
- dans le cas d'un parti architectural justifié de construction neuve ou de modification de bâtiments existants (extension, rénovation) (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), des dispositions différentes pour l'ensemble de cet article sont possibles,

pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu bâti soient respectés ;

- l'aspect des constructions* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Se référer aux dispositions de l'article « UY 7 | Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures ».

2. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Le traitement d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture du bâti, s'inscrire dans le rythme et la composition de la façade et ne doit pas empiéter sur l'entrée d'immeuble ou sur les immeubles voisins.

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche, respectant la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite.

Les bardages bois (teinte bois naturel ou bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire) sont autorisées, à la condition d'être employés en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction ; cette dominante minérale devant être visible depuis l'espace public.

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante et en respectant les matériaux d'origine.

L'isolation par l'extérieur doit préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, ...) et des alignements existants sur rue.

3. Toitures

Dispositions générales Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, l'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines et être à deux pans.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type BBC, maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Les couvertures des constructions* doivent privilégier avoir la couleur et l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises ou tuiles).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Dispositions spécifiques aux abords du monument historique de Rablay-sur-Layon

Dans le périmètre des abords du monument historique, la toiture de la construction principale doit être à deux pans.

Les toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) sont autorisées pour de petits volumes, en extension* ou complémentaire par rapport au volume principal d'une construction ou en jonction entre deux volumes existants.

Les couvertures des constructions* doivent privilégier des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises ou tuiles).

4. Dispositifs techniques

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les dispositifs techniques (cages d'ascenseurs, antenne radioélectrique, climatisation, ventilation, pompe à chaleur, extracteur, coffrets techniques,...) ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

S'agissant des constructions existantes, les dispositifs techniques doivent dissimulés à la vue depuis la voie publique et s'intégrer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti.

S'agissant des constructions neuves, les dispositifs techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

5. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortunes, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Si une clôture sur voie est édiflée, elle doit être d'une hauteur maximale de 2 mètres et être constituée :

- soit d'un mur plein en pierre de taille ou en maçonnerie recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, ou en maçonnerie recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche,
- soit d'un mur-bahut en pierre de taille ou en maçonnerie soit recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, soit recouverte d'un enduit s'harmonisant avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin.

dans la mesure du possible doublé d'une haie.

Si une clôture en limite séparative est édiflée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué ou doublé d'une haie.

La hauteur maximale citée ci-dessus pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UA8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 20 % de l'unité foncière, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 250m².

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment ; néanmoins lors de toute opération d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les réhabilitations ou reconstructions à emprise au sol équivalente ;
- Les unités foncières où l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, ne permet pas de respecter la surface minimum d'espaces de pleine terre requise.

Dans ces cas, il est recommandé de prévoir des aménagements alternatifs, tels que des surfaces perméables, des plantations de pied d'immeuble et/ou des murs végétalisés.

Le maintien d'arbres, bosquets et haies, ainsi que la plantation de nouveaux sujets, sont encouragés en particulièrement en limite séparative et en limite d'une zone A ou N.

Les nouvelles plantations reprennent la structure végétale du paysage local, avec préférentiellement les trois strates végétales représentées : arbustive, arborée et herbacée. Sont assimilés en espaces de pleine terre les espaces engazonnés et les potagers. Elles seront prioritairement d'essences locales et mellifères.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre l'objectifs chiffré ci-dessus; justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ;
- la configuration de la parcelle (parcelle d'angle, dent creuse, étroite...);

des aménagements alternatifs doivent être prévus, tels que des surfaces perméables, des plantations de pied d'immeuble et/ou des murs végétalisés.

2. Voiries, desserte et aires de stationnement

Un traitement perméable ou semi-perméable des voiries, dessertes et parcs de stationnement publics ou privés doit être privilégié aux bitumes et enrobés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public,...).

En outre, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comptabilisant au moins 15% de la superficie de toute nouvelle aire de stationnement aménagée avec des plantes, des arbustes et des arbres. Cette végétation est uniformément répartie ou groupée.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter le tableau ci-dessous et les prescriptions liées.

ARTICLE UB1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Zone UB

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles		✓	
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements			✓
	Hébergements			✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

Secteur UBm

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements			✓
	Hébergements			✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma		✓	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition.			✓

En complément du tableau ci-contre, qui a valeur réglementaire, sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions détaillées ci-après :

EN ZONE UB et SECTEUR UBm :

- l'extension ou la modification des bâtiments existants, régulièrement édifiés avant l'approbation du PLU, non compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- la construction/aménagement de locaux d'activités (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier) peut être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions* devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment*, du site ainsi qu'avec les bâtiments* présents dans leur environnement immédiat ;
- les constructions nouvelles à usage agricole :

- en présence d'un siège d'exploitation préexistant, si elles sont situées sur la même unité foncière ;
- en l'absence de siège d'exploitation, le projet doit s'appuyer sur un bâti déjà existant nécessitant ou non un changement de destination et permettant une extension maximum de 50 m² d'emprise au sol ;
- sous conditions de faibles nuisances en matière de circulation ;

En sus du premier paragraphe, en ZONE UB :

- les constructions et changements de destination d'activités à vocation d'artisanat et de commerce de détail de moins de 400 m², à l'exception des commerces de détail alimentaire, et à la condition :
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

En sus du premier paragraphe, en SECTEUR UBm :

- les constructions* nouvelles d'entrepôts et de stockage, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière, ainsi que l'extension des entrepôts existants, dans une limite de 100 m² de surface de plancher ;
- les constructions et changements de destination d'activités à vocation d'artisanat et de commerce de détail de moins de 400 m², et à la condition :
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

ARTICLE UB2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Dépôts de toutes natures (ferrailles, déchet, véhicules hors d'usage,...)	✓	
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs	✓	
Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées	✓	
Stationnement ou garage collectif des poids lourds	✓	
Reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial	✓	
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	✓	
Installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou déclaration		✓
Affouillements et exhaussements de sol		✓

En complément du tableau, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions détaillées ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,

- que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

La façade des constructions **doit être** édifiée selon les dispositions suivantes :

- EN ZONE UB, suivant une bande d'implantation comprise entre 0 à 6 mètres par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer ;
- EN SECTEUR UBm, dans une bande d'implantation comprise entre 0 à 2 m et dans le cas de construction ayant la destination de commerce et activités de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, sur rue sur au moins 30% de la façade* bâtie.

Une implantation des constructions à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décroché(s) ou de recul(s) partiel(s) de façade dans la limite de 50% du linéaire total de la façade de la construction. Elle ne fait pas, non plus, obstacle à la réalisation d'éléments en saillie, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

Dans la mesure du possible, les annexes à l'habitation, hors celles à usage de stationnement s'implantent en recul par rapport à la voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.

Les annexes à l'habitation sont implantées de manière privilégiée en retrait par rapport à la voie, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public. Dans les cas où ces dernières seront tout de même visibles depuis l'espace public, un traitement qualitatif de ces annexes est exigé (continuité des matériaux avec la construction principale ou la clôture, recherche de cohérence entre les implantations notamment).

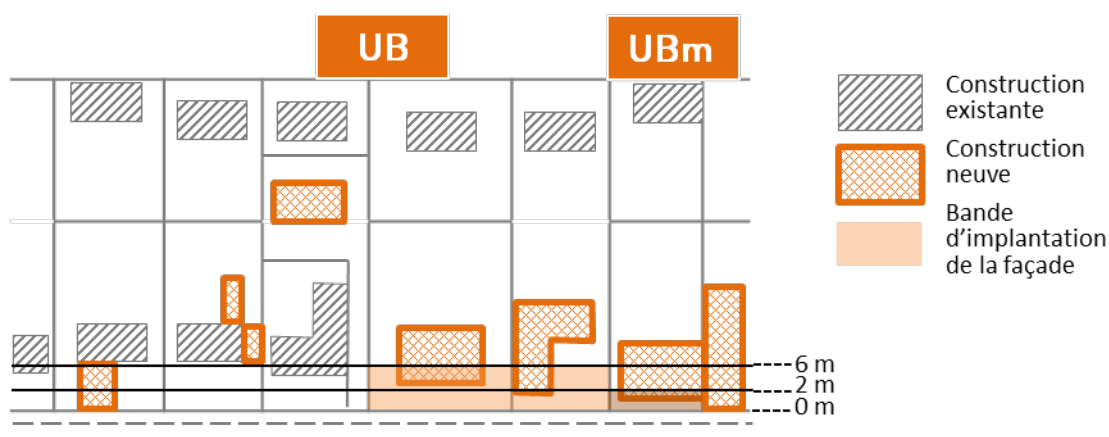


Schéma à valeur d'illustration

2. Implantations différentes

Une implantation en retrait **peut être imposée** pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou d'une composante végétale identifiés au plan de zonage (arbre remarquable, boisement, bosquet, haie, alignement d'arbres ou ripisylve) au titre des articles L.151-19 ou 23.

Une implantation en retrait **au-delà des bandes en recul prescrites peut être autorisée** dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve que leur implantation projetée ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ni au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celle-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont l'implantation est libre ;
- aux constructions implantées ou projetées en second rang.

ARTICLE UB4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

EN ZONE UB, les constructions **doivent être** implantées :

- Dans la bande des 20 mètres à partir de l'alignement,
 - o soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
 - o soit en soit selon un recul minimal de 2 m.
- Au-delà de la bande des 20 m :
 - o soit en limite(s) séparative(s) latérales, si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,5 m à l'égout,
 - o soit selon un recul minimal de 2 m ;

Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives (limite de fond de parcelle comprise).

EN SECTEUR UBm, les constructions **doivent être** implantées au moins sur une limite séparative latérale. L'implantation en retrait d'une limite séparative est autorisée à condition de respecter un recul minimal de 2 m.

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur implantation et l'orientation des toitures (faite parallèle ou perpendiculaire aux voies et constructions voisines), s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines.

2. Implantations différentes

L'implantation des annexes, hors piscine, est libre, à la condition de respecter une distance maximum de 20 mètres par rapport au volume principal.
Les piscines (bassins) doivent être implantées avec un recul minimal de 2 m des limites séparatives.

Une implantation différente **peut être autorisée** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celle-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont l'implantation est libre.

ARTICLE UB5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB6 | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse), à partir du niveau du sol naturel, et en tout point de la construction.

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m pour les bâtiments principaux, pouvant être augmentée d'1 m lorsque la construction présente un rez-de-chaussée commercial ;
- 4,50 m pour les annexes, ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives.

En sus, EN SECTEUR UBm, la hauteur maximale des constructions :

- au Nord du boulevard de la République est de 5 m pour les bâtiments d'activités de façon à maintenir la visibilité du coteau viticole de Thouarcé ;
- pour les autres bâtiments d'activités est de 9 mètres.

2. Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée ;
- pour les équipements d'infrastructures* et les dispositifs techniques* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels ;
- en sus, EN SECTEUR UBm, une hauteur* inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'assurer une meilleure intégration de la construction d'un point de vue paysager ;
- en sus, EN ZONE UB, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines ;

3. Hauteur au-delà de l'égout ou au sommet de l'acrotère

Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UA9.

Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible aux conditions cumulatives suivantes :

- S'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation ;
- Et s'il est situé en retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- Et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée.

ARTICLE UB7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

1. Expression architecturale

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

De plus, les constructions doivent être adaptées à la pente naturelle des terrains* par encastrement ou étagement des volumes qui la compose dans la pente naturelle.

Des dispositions adaptées peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ;
- dans le cas d'un parti architectural de la construction justifié de construction neuve ou de modification de bâtiments existants (extension, rénovation) (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), des dispositions différentes pour l'ensemble de cet article sont possibles, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu bâti soient respectés ;

L'aspect des constructions* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Se référer aux dispositions de l'article « UY 7 | Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures ».

2. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

En SECTEUR UBm, le traitement d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture du bâti, s'inscrire dans le rythme et la composition de la façade et ne doit pas empiéter sur l'entrée d'immeuble ou sur les immeubles voisins.

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite.

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante et en respectant les matériaux d'origine.

L'isolation par l'extérieur doit préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, ...) et des alignements existants sur rue.

3. Toitures

Dispositions générales

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, l'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines et être à deux pans.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type BBC, maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Les couvertures des constructions* doivent privilégier avoir la couleur et l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises ou tuiles).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Dispositions spécifiques aux abords du monument historique de Rablay-sur-Layon

Dans le périmètre des abords du monument historique, la toiture de la construction principale doit être à deux pans.

Les toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) sont autorisées pour de petits volumes, en extension* ou complémentaire par rapport au volume principal d'une construction ou en jonction entre deux volumes existants.

Les couvertures des constructions* doivent privilégier des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises ou tuiles).

4. Dispositifs techniques

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les dispositifs techniques (cages d'ascenseurs, antenne radioélectrique, climatisation, ventilation, pompe à chaleur, extracteur, coffrets techniques,...) ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

S'agissant des constructions existantes, les dispositifs techniques doivent dissimulés à la vue depuis la voie publique et s'intégrer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti.

S'agissant des constructions neuves, les dispositifs techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

5. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal.

EN ZONE UB, hors secteur UBm, les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre (espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortune, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur-bahut de 80 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grille en serrurerie ou de grillage fin sur poteau métallique fin, d'une hauteur* totale de 1,80 m. Le mur-bahut sera réalisé en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

dans la mesure du possible, doublé d'une haie.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué ou doublé d'une haie.

Les hauteurs maximales citées ci-dessus peuvent être réduites pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Coefficient d'espace de pleine terre

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 30 % de l'unité foncière, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 250m².

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment ; néanmoins lors de toute opération d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les réhabilitations ou reconstructions à emprise au sol équivalente ;
- Les unités foncières où l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, ne permet pas de respecter la surface minimum d'espaces de pleine terre requise.

Dans ces cas, il est recommandé de prévoir des aménagements alternatifs, tels que des surfaces perméables, des plantations de pied d'immeuble et/ou des murs végétalisés.

Le maintien d'arbres, bosquets et haies, ainsi que la plantation de nouveaux sujets, sont encouragés en particulier en limite séparative et en limite d'une zone A ou N.

Les nouvelles plantations reprennent la structure végétale du paysage local, avec préférentiellement les trois strates végétales représentées : arbustive, arborée et herbacée. Elles seront prioritairement d'essences locales et mellifères.

2. Avant de la parcelle

Pour les constructions* nouvelles, en cas de recul du bâti de 2 m ou plus par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation, l'avant de la parcelle doit être planté en gazon (et/ou surfaces perméables), arbustes et/ou arbres d'ornement.

3. Voiries, desserte et aires de stationnement

Un traitement perméable ou semi-perméable des voiries, dessertes et parcs de stationnement publics ou privés doit être privilégié aux bitumes et enrobés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public,...).

En outre, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comptabilisant au moins 15% de la superficie de toute nouvelle aire de stationnement aménagée avec des plantes, des arbustes et des arbres. Cette végétation est uniformément répartie ou groupée.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 | ZONE UE

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UE concerne la zone urbaine à vocation d'équipements, réservées pour l'implantation d'activités éducatives, ludiques, sportives, culturelles et de loisirs. Des usages alternatifs de type coworking sont admis pour favoriser la mutualisation des équipements existants.

Plusieurs zones UE à Thouarcé sont soumises au risque d'inondation. Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter le tableau ci-dessous et les prescriptions liées.

ARTICLE UE1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

En complément du tableau ci-contre, qui a valeur réglementaire, en zone inondable couverte par l'atlas des zones inondables, sont autorisés sous réserve que le niveau du premier plancher soit situé hors de la côte des plus hautes eaux de la crue de référence :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques indispensables à l'activité de plein air, ainsi que les aménagements publics (sanitaires, auvents, mobilier urbain*), sous réserve d'être démontables

- la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

ARTICLE UE2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs	✓	
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises	✓	
Affouillements et exhaussements de sol		✓

En complément du tableau, sont admis les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé.

ARTICLE UE4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UE5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

L'aspect des constructions* à usage d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. On s'assurera de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :

- l'aspect des constructions* par les volumes, toitures, matériaux et couleurs ;
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles ;
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions* et des installations extérieures.

Les expressions architecturales doivent résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions* et l'aménagement des abords.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal et être perméables* aux déplacements de la faune terrestre (espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

ARTICLE UE8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Coefficient d'espaces verts

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 10 % de l'unité foncière.

Le maintien d'arbres, bosquets et haies, ainsi que la plantation de nouveaux sujets, sont encouragés en particulièrement en limite séparative et en limite d'une zone A ou N.

Les nouvelles plantations reprennent la structure végétale du paysage local, avec préférentiellement les trois strates végétales représentées : arbustive, arborée et herbacée. Sont assimilés en espaces de pleine terre les espaces engazonnées et les potagers. Elles seront prioritairement d'essences locales et mellifères.

2. Voiries, dessertes et aires de stationnement

Un traitement perméable ou semi-perméable des voiries, dessertes et parcs de stationnement publics ou privés doit être privilégié aux bitumes et enrobés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public,...).

En outre, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comptabilisant au moins 15% de la superficie de toute nouvelle aire de stationnement aménagée avec des plantes, des arbustes et des arbres. Cette végétation est uniformément répartie ou groupée.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 4 | ZONE UY

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UY correspond aux zones d'activités économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Par leur vocation de proximité, ces zones sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'industrie, l'artisanat de production, le commerce de gros et aux coopératives viticoles et agricoles et les exploitations forestières.

Elle comprend un secteur UYc correspondant à la zone économique à vocation commerciale de Thouarcé.

Elle comprend un secteur UYt correspondant aux tiers-lieux et activités hybrides situées en zones d'activité (deux petits secteurs concernés à Rablay-sur-Layon et Thouarcé)

Pour rappel, la zone UY est concernée pour partie par le risque inondation, retrait-gonflement des argiles aléa fort et moyen.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter le tableau ci-dessous et les prescriptions liées.

ARTICLE UY1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Zone UY

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles		✓	
	Exploitations forestières		✓	
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

Secteur UYc

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

Secteur UYt

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		✓	
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

En complément du tableau ci-contre, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions détaillées ci-après :

EN ZONE UY :

- les constructions ou installations en lien avec une activité agricole ou viticole et dont le caractère commercial est nettement marqué (silo, coopérative...);
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) et les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ;
- L'installation de bureaux, en cas de changement de destination/réutilisation de locaux d'activités existants.

EN SECTEUR UYc :

- les nouvelles implantations de commerces de détail, ou d'ensembles commerciaux composés d'unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher et de plus de 300 m² de surface de vente, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

EN SECTEUR UYt :

- les extensions ou constructions dont la destination ou sous-destination est autorisée sous conditions ne sont autorisées que si leur vocation est en lien avec les activités principales de tiers-lieux et d'activités hybrides (comme l'écocyclerie de Thouarcé).

En sus EN ZONE UY et SECTEUR UYC :

- l'extension* limitée des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU ayant une destination interdite selon la zone ou les secteurs concernées. L'extension* limitée est autorisée sous conditions de respect de l'une des deux limites suivantes la moins contraignante :
 - 100 m² de surface de plancher de plus par rapport à celle à la date d'approbation du PLU,
 - 10 % de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU.
 Cette extension* ne peut être autorisée qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.

ARTICLE UY2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Dépôts de toutes natures (ferrailles, déchet, véhicules hors d'usage,...)	✓	
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs	✓	
Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées	✓	
Stationnement ou garage collectif des poids lourds	✓	
Reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial	✓	
Affouillements et exhaussements de sol		✓

En complément du tableau ci-contre, sont admis les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

1. Dispositions générales

Sauf indications particulières indiquées au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les constructions **doivent être** édifiées suivant un recul minimal de :

- EN ZONE UY :
 - o soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation,
 - o soit en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- En SECTEUR UYc : l'implantation est libre.

2. Implantations différentes

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour :

- pour des raisons de sécurité des accès, des retraits supplémentaires pouvant être imposés ;
- les extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celle-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement*.

ARTICLE UY4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. A l'intérieur de la zone

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En SECTEUR UYc, la construction d'ensembles commerciaux ou de constructions* jumelées est privilégiée, sous réserve d'un traitement architectural qui évite de « lire » la présence de plusieurs bâtiments* simplement accolés.

2. En limite de zone

Les constructions de toute nature et leurs extensions doivent conserver une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport aux limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures ou une zone N ou A.

3. Implantations différentes

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour :

- les extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celle-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement*.

ARTICLE UY5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UY6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse), à partir du niveau du sol naturel, et en tout point de la construction.

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 m pour les bâtiments d'activités ;
- SECTEUR UYc, au Nord du boulevard de la République à 5 m pour les bâtiments d'activités de façon à maintenir la visibilité du coteau viticole de Thouarcé ;
- 4,50 m pour les annexes, ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- en cas de construction existante* dont la hauteur* dépasse la hauteur* maximum de façade*, les travaux de réhabilitation et les extensions* limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs* des volumes existants ;
- pour les équipements d'infrastructures* et les dispositifs techniques* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

ARTICLE UY7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

1. Dispositions générales

L'aspect des constructions* doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

On s'assurera de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :

- l'aspect des constructions* par les volumes, toitures, matériaux et couleurs, en privilégiant les tons gris,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions* et des installations extérieures.

Un bâtiment* de surface importante et de volume simple peut associer en façade* plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

Les couleurs vives, ainsi que le noir ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc est autorisé pour les toitures terrasses, afin de favoriser la réflexivité solaire des surfaces de bâtiments et des matériaux de revêtements.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments* sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les bâtiments* de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment* principal. Tout stockage ou dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité (cohérence des matériaux et des implantations).

2. Dispositifs techniques

Les équipements techniques (ventilation, chauffage, réfrigération, désenfumage) implantés sur les toitures des bâtiments* à édifier devront s'intégrer le mieux possible ou être masqués par un ou des obstacles visuels d'une hauteur* au moins égale à leur propre hauteur*.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement enterrés voire dissimulés par un écran végétal.

Les éléments particuliers aux constructions* bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées de dispositifs grillagés rigides, d'une hauteur* maximum de 2 m.

Les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours seront mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

ARTICLE UY8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Coefficient d'espaces verts

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et des quais de chargement et manœuvre poids-lourds. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 20 % de l'unité foncière, aménagé avec des plantes, des arbustes et des arbres.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

2. Voiries, desserte et aires de stationnement

Un traitement perméable ou semi-perméable des voiries, dessertes et parcs de stationnement publics ou privés doit être privilégié aux bitumes et enrobés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public,...).

EN ZONE UY, les aires de stationnement doivent être végétalisés à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

EN SECTEUR UYc, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comptabilisant au moins 15% de la superficie de toute nouvelle aire de stationnement aménagée avec des plantes, des arbustes et des arbres. Cette végétation est uniformément répartie ou groupée.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

Titre 4

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 | ZONE 1AUB

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone 1AUB correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, visant l'accueil des projets mixtes à dominante d'habitat. Ces zones se différencient par les niveaux de densité possibles, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement.

La zone 1AUB est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP « Le Pineau », Champ-sur-Layon
- OAP « La Brunetière », Faye d'Anjou,
- OAP « Arche St-Jean », Mâchelles
- OAP « Sablonnettes » Rablay-sur-Layon,
- OAP « Clos de Fontaine » Thouarcé.

Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter le tableau ci-dessous et les prescriptions liées.

ARTICLE 1AUB1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements			✓
	Hébergements			✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

ARTICLE 1AUB2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Dépôts de toutes natures (ferrailles, déchet, véhicules hors d'usage,...)	✓	
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs	✓	
Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées	✓	
Stationnement ou garage collectif des poids lourds	✓	
Installations classées pour l'environnement	✓	
Affouillements et exhaussements de sol		✓

En complément du tableau ci-contre, sont admises les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements des constructions autorisées, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

S'agissant de la programmation d'un transformateur dans le cadre de l'aménagement d'une zone 1AUB :
Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones / 2. Les zones situées à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUB3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

Sauf disposition contraire définie par le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation (avec laquelle les constructions doivent être compatibles), les constructions, ainsi que les garages, doivent s'implanter suivant un recul de 0 à 6 m par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, à créer.

Les annexes à l'habitation sont implantées de manière privilégiée en retrait par rapport à la voie, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public. Dans les cas où ces dernières seront tout de même visibles depuis l'espace public, un traitement qualitatif de ces annexes est exigé (continuité des matériaux avec la construction principale ou la clôture, recherche de cohérence entre les implantations notamment).

2. Implantations différentes

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, dont l'implantation est libre ;
- pour la réalisation d'un dispositif technique*, dont l'implantation est libre

ARTICLE 1AUB4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

Les constructions identifiées au schéma des orientations d'aménagement et de programmation (susvisés en zone 1AUB au document graphique du règlement) doivent être localisées dans les îlots urbanisables.

Les constructions* **doivent être** implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- soit selon un recul minimal de 2 m.

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur implantation et l'orientation des toitures (faite parallèle ou perpendiculaire aux voies et constructions voisines), s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines.

L'implantation des annexes, hors piscine est libre, à la condition de respecter une distance maximum de 20 mètres par rapport au volume principal.

2. Implantations différentes

Toutefois, une implantation différente **peut être imposée** en retrait minimal de 2 m des limites séparatives pour les piscines (bassins).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, dont l'implantation est libre ;
- pour la réalisation d'un dispositif technique*, dont l'implantation est libre.

ARTICLE 1AUB5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse), à partir du niveau du sol naturel, et en tout point de la construction.

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m pour les bâtiments principaux,
- 4,50 m pour les annexes, ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée ;

- pour les équipements d'infrastructures* et les dispositifs techniques* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

ARTICLE 1AUB7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

1. Expression architecturale

Les bâtiments ou ouvrages à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

De plus, les constructions doivent être adaptées à la pente naturelle des terrains* par encastrement ou étagement des volumes qui la compose dans la pente naturelle.

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite.

2. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les teintes des enduits devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche. Les enduits seront unicolores.

3. Toitures

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type BBC, maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, l'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines et être à deux pans.

La couleur et l'aspect des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte et à l'aspect relevé sur les toitures traditionnelles locales dominantes dans l'environnement immédiat (ardoises ou tuiles).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

4. Dispositifs techniques

Les dispositifs techniques (cages d'ascenseurs, antenne radioélectrique, climatisation, ventilation, pompe à chaleur, extracteur, coffrets techniques,...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

5. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal et être perméables* aux déplacements de la faune terrestre (espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortune, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur-bahut de 80 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grille en serrurerie ou de grillage fin sur poteau métallique fin, d'une hauteur* totale de 1,80 m. Celui-ci sera doublé d'une haie. Le mur-bahut sera réalisé en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituée d'une haie.

Les hauteurs maximales citées ci-dessus peuvent être réduites pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AUB8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Coefficient d'espaces verts

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 30 % sur l'ensemble de l'opération.

Le maintien d'arbres, bosquets et haies, ainsi que la plantation de nouveaux sujets, sont encouragés en particulier en limite séparative et en limite d'une zone A ou N.

Les nouvelles plantations reprennent la structure végétale du paysage local, avec préférentiellement les trois strates végétales représentées : arbustive, arborée et herbacée. Sont assimilés en espaces de pleine terre les espaces engazonnées et les potagers. Elles seront prioritairement d'essences locales et mellifères.

2. Avant de la parcelle

Pour les constructions* nouvelles, en cas de recul du bâti de 2 m ou plus par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation, l'avant de la parcelle doit être planté en gazon (et/ou surfaces perméables), arbustes et/ou arbres d'ornement.

3. Voiries, desserte et aires de stationnement

Un traitement perméable ou semi-perméable des voiries, dessertes et parcs de stationnement publics ou privés doit être privilégié aux bitumes et enrobés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public,...).

En outre, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comptabilisant au moins 15% de la superficie de toute nouvelle aire de stationnement aménagée avec des plantes, des arbustes et des arbres. Cette végétation est uniformément répartie ou groupée.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 | ZONE 1AUY

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone 1AUY correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, visant l'accueil accueillir des activités économiques. Ces zones comportent des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement.

- La zone 1AUY est concernée par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « ZA du Léard », Thouarcé.
- Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'OCCUPATION

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter le tableau ci-dessous et les prescriptions liées.

ARTICLE 1AUy1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

En complément du tableau ci-contre, sont admis les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) et les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

ARTICLE 1AU2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions
Dépôts de toutes natures (ferrailles, déchet, véhicules hors d'usage,...)	✓	
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs	✓	
Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées	✓	
Stationnement ou garage collectif des poids lourds	✓	
Affouillements et exhaussements de sol		✓

En complément du tableau ci-contre, sont admis les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Sauf indications particulières indiquées au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les constructions **doivent être** édifiées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation,
- soit avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2. Implantations différentes

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour :

- pour des raisons de sécurité des accès, des retraits supplémentaires pouvant être imposés ;
- les extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celle-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures ;
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement*.

ARTICLE 1AUY4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A l'intérieur de la zone

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

2. En limite de zone

Les constructions de toute nature et leurs extensions doivent conserver une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport aux limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures ou une zone N ou A.

3. Implantations différentes

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour :

- pour des raisons de sécurité des accès, des retraits supplémentaires pouvant être imposés ;
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement*.

ARTICLE 1AUY5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUY6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse), à partir du niveau du sol naturel, et en tout point de la construction.

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 m pour les bâtiments principaux ;
- 4,50 m pour les annexes.

2. Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site pour les équipements d'infrastructures* et les dispositifs techniques* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

ARTICLE 1AUY7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

1. Dispositions générales

L'aspect des constructions* doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

On s'assurera de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :

- l'aspect des constructions* par les volumes, toitures, matériaux et couleurs,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions* et des installations extérieures.

Un bâtiment* de surface importante et de volume simple peut associer en façade* plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

Les couleurs vives, ainsi que le noir ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc est autorisé pour les toitures terrasses, afin de favoriser la réflexivité solaire des surfaces de bâtiments et des matériaux de revêtements.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments* sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les bâtiments* de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment* principal. Tout stockage ou dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité (cohérence des matériaux et des implantations).

2. Dispositifs techniques

Les équipements techniques (ventilation, chauffage, réfrigération, désenfumage) implantés sur les toitures des bâtiments* à édifier devront s'intégrer le mieux possible ou être masqués par un ou des obstacles visuels d'une hauteur* au moins égale à leur propre hauteur*.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement enterrés voire dissimulés par un écran végétal.

Les éléments particuliers aux constructions* bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées de dispositifs grillagés rigides, d'une hauteur* maximum de 2 m.

Les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours peuvent être mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

ARTICLE 1AUY8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Coefficient d'espaces verts

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et des quais de chargement et manœuvre poids-lourds. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 20 % de l'unité foncière, aménagé avec des plantes, des arbustes et des arbres.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

2. Voiries, desserte et aires de stationnement

Un traitement perméable ou semi-perméable des voiries, dessertes et parcs de stationnement publics ou privés doit être privilégié aux bitumes et enrobés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public,...).

Les aires de stationnement doivent être végétalisés à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 | ZONE 2AUB

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone 2AUB à vocation d'urbanisation future à long terme, lorsqu'elle sera desservie par des réseaux de capacité suffisante et/ou lorsque les besoins de la commune le nécessiteront.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

ARTICLE 2AUB1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2AUB2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions sont :

- les équipements d'infrastructures* et les constructions* et ouvrages liés à ces équipements ;
- les affouillements* et exhaussements* de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

Titre 5

Dispositions applicables aux zones agricoles

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On y trouve des sièges d'exploitation, des villages de petite dimension et hameaux ainsi que des habitations isolées (y compris les habitations de tiers).

Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

La zone A comprend un secteur AP correspondant aux espaces viticoles à fort potentiel qualitatif d'une part et aux espaces agricoles à fort intérêt paysager et écologique d'autre part, où toute construction est interdite.

Il s'agit du parcellaire viticole en Appellation d'Origine Contrôlée « Bonnezeaux » et « Coteaux du Layon ».

Mais également de la continuité écologique formée par les forêts de Beaulieu-Brissac d'intérêt supra-communal et la jonction entre elles.

La zone A comporte d'anciens bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage, autorisant leur changement de changement de destination à vocation d'habitation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

ARTICLE A1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doit respecter le tableau ci-dessous et les prescriptions liées.

Zone A

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles			✓
	Exploitations forestières			✓
Habitation	Logements		✓	
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

EN ZONE A, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- pour les exploitations agricoles :
 - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées

à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient ;

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- en particulier, l'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que :
 - les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation,
 - le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.
- les unités de méthanisation pour la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur, sous réserve qu'elles soient exploitées et l'énergie commercialisée par un exploitant ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles et que les matières premières proviennent pour moitié au moins d'une ou plusieurs exploitations agricoles. Dans les autres cas, les unités de méthanisation doivent être implantées dans une zone dédiée à recevoir les activités artisanales et industrielles ;
- les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées en couverture des constructions. Les constructions nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie ;
- les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme.... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...) sont autorisées par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments. Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos...) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve ;
- les constructions nouvelles, extensions ou annexes à usage d'habitation pour les exploitants agricoles à condition :
 - Qu'elles soient destinées au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités (il est à noter que dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation) ;
 - Qu'elles soient implantées en priorité à proximité du bâtiment nécessitant la présence et en cas d'impossibilité, localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation, pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.
 - Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ;
 - Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m².
- pour les habitations de tiers : la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs extensions* et annexes* sous réserve de :
 - respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur* (articles A 3 à 6),
 - d'être bien intégrés au paysage et de ne pas avoir pour effet de compromettre l'activité agricole,
 - de ne pas entraîner la création de nouveaux logements;
- le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à destination activités accessoires à l'activité agricole principale. Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou dans le cas où ces

démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants (*cf. annexe V Atlas des bâtiments susceptibles de changer de destination*) ;

- le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à destination nouvelle d'habitation (y compris les gîtes et chambres d'hôtes). Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle), à condition que leur emprise soit de 20 m² maximum, qu'ils soient ouverts sur un côté, que leur hauteur soit limitée aux besoins des animaux et qu'ils soient construits en matériaux légers (type bois) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment liés à la production d'énergie renouvelable utilisant l'énergie mécanique du vent, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des corridors concernés.

Secteur AP

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements		✓	
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

EN SECTEUR AP, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction de cabanes de vigne après sinistre ;
- pour les habitations de tiers : la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes* sous réserve :
 - de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur* (articles A 3 à 6),
 - d'être bien intégrés au paysage et de ne pas avoir pour effet de compromettre l'activité agricole,
 - de ne pas entraîner la création de nouveaux logements ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent être implantées en d'autres lieux et dans ce cas, sous réserve de leur insertion dans le paysage et qu'elles soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des corridors concernés.

ARTICLE A2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Zone A

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisés
Camping et stationnement de caravanes hors des terrains aménagés	✓		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement			✓
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs	✓		
Parcs d'attractions ouverts au public et aires de jeux et de sports ouvertes au public	✓		
Stationnement ou garage collectif des poids lourds	✓		
Carrières	✓		
Affouillements et exhaussements de sol		✓	

En complément du tableau, sont admises les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où :

- ils sont nécessaires aux aménagements,
- ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
- ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage ;
- ils n'induisent pas une dégradation permanente des zones humides.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

1. Dispositions générales

EN ZONE A, sauf indications particulières indiquées au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

2. Implantations différentes

Des dispositions autres peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement*.

ARTICLE A4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

EN ZONE A, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5 m. Les constructions nouvelles participant à l'activité agricole, hormis les habitations, doivent être éloignées d'au moins 100 mètres des limites des zones UA, UB et 1AU à vocation d'habitat.

2. Implantations différentes

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour :

- si les constructions s'adosent à une construction agricole existante sur la limite, dans ce cas, l'implantation en limite est autorisée ;
- lorsque la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier, toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement ;
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement*.

ARTICLE A5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE A ET SECTEUR AP, l'emprise au sol maximum autorisée :

- pour l'extension des habitations de tiers (existantes à la date d'approbation du PLU) est fixée à :
 - 25 m² d'emprise au sol de plus par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU ;
 - en plus, dans la limite d'une catégorie de chaque par propriété : une annexe* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ainsi qu'une piscine d'une emprise inférieure ou égale à 50 m², à condition de se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale au niveau du bassin de la piscine ;
- des abris pour animaux (hors exploitation agricole), à 20 m².

ARTICLE A6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE A et SECTEUR AP, la hauteur* maximum est fixée pour :

- les exploitations agricoles à 9 m à l'égout ou à l'acrotère* (cheminées exclues). Cette hauteur* maximum est portée à 20 mètres pour les silos ;
- les constructions* à usage d'habitation à 7 m à l'égout ou à l'acrotère*, et pour les bâtiments annexes des habitations, à 4,50 m ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives ;

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- en cas de construction existante* dont la hauteur* dépasse la hauteur* maximum de façade*, les travaux de réhabilitation et les extensions* limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs* des volumes existants ;
- pour les équipements d'infrastructures* d'intérêt collectif et de services publics, notamment liées à la production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et les dispositifs techniques*

pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

ARTICLE A7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

1. Expression architecturale

L'aspect des constructions* à usage agricole doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain* afin de ne pas bouleverser le paysage. Les constructions* doivent privilégier des décrochements de volumes dans un bâtiment* long et associer en façade* plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

Les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (respect des façades et du gabarit de la construction, cohérence des matériaux avec l'architecture initiale).

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir, est interdite.

2. Changement de destination

Tout projet portant sur un bâtiment répertorié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, devra être réalisé de manière à mettre en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment :

- Respect des façades et du gabarit de la construction notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées ;
- Choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment ;
- Ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de constructions, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement ;
- Toiture : seuls sont autorisés les matériaux de couverture présents sur l'architecture initiale du bâtiment (ardoises ou tuiles).

3. Clôtures

Les clôtures sont admises seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (haies constituées d'essences locales et variées, espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes déjà existants.

S'agissant des constructions à usage d'habitation de tiers :

- si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :
 - o soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
 - o soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.
- si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituée d'une haie.

et être perméable* aux déplacements de la faune terrestre.

4. Dispositifs techniques

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains* de façon à être le moins visible possible des voies de desserte* et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il peut être autorisé une implantation au sol lorsque :

- elle est liée à une exploitation agricole ou l'habitation d'un tiers et sur la même unité foncière,
- son emprise est inférieure ou égale à une emprise de 100m² et qu'elle n'affecte pas d'espaces agricoles,
- elle se situe en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale.

ARTICLE A8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'artificialisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales, limitant l'imperméabilisation des sols, privilégiant des espaces de stationnement perméables, etc. La circulation de la faune doit être favorisée.

Pour les constructions* à usage d'habitation : les espaces verts de pleine terre doivent représenter, au minimum, 60% de la superficie de l'unité foncière. Les trois strates végétales devront être représentées : arbustive, arborée et herbacée dont les espèces mellifères.

Le maintien d'arbres, bosquets et haies, ainsi que la plantation de nouveaux sujets, sont encouragés en particulièrement en limite séparative.

Les nouvelles plantations reprendront la structure végétale du paysage local : vergers, bosquets, arbres isolés, etc. Elles seront prioritairement d'essences locales et mellifères.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

Titre 6

Dispositions applicables aux zones naturelles

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones naturelles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le secteur naturel, repéré par l'indice N, correspond aux zones naturelles et forestières à protéger (y compris les éventuelles habitations isolées). Il comporte les sous-secteurs :

- NC : correspond aux propriétés bâties à fort intérêt patrimonial (châteaux, demeures) à préserver, pouvant autoriser un changement de destination et une extension limitée,
- NGv : correspond à l'aire de petits passages de Thouarcé,
- NL1 à NL6 : correspond aux zones naturelles accueillant des activités et sites de loisirs, artistiques, culturels, sportifs et touristiques,
- NP : correspond aux espaces sensibles de fonds de vallée à fort intérêt écologique et/ou paysager.

La zone N comporte d'anciens bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage, autorisant leur changement de destination à vocation d'habitation.

Pour rappel, la zone N est concernée pour partie par le risque inondation, retrait-gonflement des argiles aléa fort et moyen. Elle comporte également d'anciens bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage, autorisant leur changement de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'OCCUPATION

ARTICLE N1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Zone N

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières			✓
Habitation	Logements		✓	
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

EN ZONE N, sont admis sous conditions de ne pas porter atteinte ni aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées, ni à la capacité de production du secteur forestier et ni à la qualité du site :

- pour les habitations de tiers : la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs extensions* et annexes* sous réserve de :
 - respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur* (articles N3 à 6),
 - d'être bien intégrés au paysage et de ne pas avoir pour effet de compromettre l'activité agricole,
 - de ne pas entraîner la création de nouveaux logements ;

- le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à destination nouvelle d'habitation (y compris les gîtes et chambres d'hôtes). Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle), à condition que leur emprise soit de 20 m² maximum, qu'ils soient ouverts sur un côté, que leur hauteur soit limitée aux besoins des animaux et qu'ils soient construits en matériaux légers (type bois) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - les travaux et installations légères, nécessaires pour la valorisation écologique des habitats naturels, ainsi que les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ;
 - les aménagements publics (sanitaires, auvents, mobilier urbain*), sous réserve d'être démontables ;
 - les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors concernés.

Secteur NC

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements		✓	
	Hébergements		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration		✓	
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Équipements sportifs		✓	
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

EN SECTEUR NC, sont admises à la fois l'extension des constructions existantes et leur changement de destination, à usage de logements, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux, ainsi que la création d'annexes sous réserve :

- d'être justifiées par l'entretien ou la restauration des bâtiments existants ;
- de ne pas remettre en cause la conservation de leurs qualités d'intégration dans le paysage traditionnel des grandes propriétés boisées / arborées qui les accompagnent par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de leur insertion au site (respect des boisements, des points de vue et perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.) ;
- de respecter les règles de recul, d'emprise au sol et de hauteur* (articles N 3 à 6).

Secteur NGv

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

EN SECTEUR NGv, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- le stationnement des caravanes et des résidences mobiles qui correspondent à l'habitat permanent des gens du voyage sous réserve d'insertion paysagère (maintien d'un écran végétal sur le pourtour du terrain) ;
- la sécurisation des accès au terrain,
- les installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (télécom, électricité, sanitaire) ;
- de respecter les règles de recul, d'emprise au sol et de hauteur* (articles N 3 à 6).

Sous-secteurs NL

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration		✓	
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs		✓	
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

EN SECTEUR NL, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- EN SOUS-SECTEUR NL1 (camping de Thouarcé) : l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs ;
- EN SOUS-SECTEUR NL2 (restaurant) : la restauration ;
- EN SOUS-SECTEUR NL3 (Champ-sur-Layon) : un local technique nécessaire au parc d'animaux ;
- EN SOUS-SECTEUR NL4 (Rablay-sur-Layon) : habitations légères de loisirs et un bâtiment léger pour les animaux nécessaires à la compagnie de théâtre ;
- EN SOUS-SECTEUR NL5 : habitations légères de loisirs aux abords de l'étang St-Charles (Champ-sur-Layon) ; et résidences mobiles de loisirs
- EN SOUS-SECTEUR NL6 : habitations légères de loisirs aux abords d'une ancienne ferme (La Noue, Faye d'Anjou) ;

sous réserve de respecter les règles de recul, d'emprise au sol et de hauteur* (articles N 3 à 6).

Secteur NP

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Équipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public.	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

EN SECTEUR NP, sous conditions de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées et de pouvoir être réversible (ne pas laisser de trace en cas d'enlèvement) :

- les installations nécessaires à l'activité pastorale, nécessaires pour la valorisation écologique des habitats naturels ;
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres.

ARTICLE N2 | USAGES, AFFECTATIONS ET TYPES D'ACTIVITES

Destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisés
Camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	✓		
Parcs d'attractions ouverts au public et aires de jeux et de sports ouvertes au public	✓		
Aires de stationnement ouvertes au public	✓		
Stationnement ou garage collectif des poids lourds	✓		
Carrières	✓		
Affouillements et exhaussements de sol		✓	

En complément du tableau, sont admises les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où :

- ils sont nécessaires aux aménagements,
- ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
- ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage ;
- ils n'induisent pas une dégradation permanente des zones humides.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

EN ZONE N et l'ensemble des secteurs (NC, NGv, NL et NP), sauf indications particulières indiquées au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les constructions et annexes doivent respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

Les extensions* de constructions existantes réalisées dans le prolongement de celle-ci, peuvent s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

ARTICLE N4 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Dans les secteurs NL, les constructions doivent respecter un recul de minimum 10 m par rapport à la limite de la zone urbanisée voisine.

EN ZONE N et les autres secteurs (NC, NGv et NP), les constructions et annexes doivent être implantées selon un recul minimal de 5 m.

2. Implantations différentes

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- si les constructions s'adossent à une construction existante sur la limite, dans ce cas, l'implantation en limite est autorisée ;
- lorsque la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier, toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement ;
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement* ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, qui peuvent jouxter les limites séparatives*, à condition d'être de faible emprise et/ou que l'économie du projet le justifie.

ARTICLE N5 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE N, l'emprise au sol maximum autorisée :

- des constructions* à usage d'habitation de tiers (existantes à la date d'approbation du PLU) est fixée à :
 - 25 m² d'emprise au sol de plus par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU ;
 - en plus, dans la limite d'une catégorie de chaque par propriété : une annexe* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ainsi qu'une piscine d'une emprise inférieure ou égale à 50 m², à condition de se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale au niveau du bassin de la piscine ;
- des abris pour animaux (hors exploitation agricole), à 20 m².

EN SECTEUR NC, l'emprise au sol maximum autorisée des constructions est fixé à :

- 100 m² pour une extension de constructions existantes qui serait rendue nécessaire techniquement pour répondre aux besoins d'une habitation ou d'une activité existante ou envisagée, par site. Celle-ci (contemporaine ou non) sera intégrée au bâtiment existant ;
- une annexe par site (hors garage), en arrière du front par rapport à la rue et aux bâtiments* existants, et dont l'usage ne peut pas être intégré dans les bâtiments* existants (abri à bois, local destiné à l'entretien du parc...). Celle-ci aura une emprise au sol de 120 m² maximum ;
- la création d'une piscine par site sous réserve qu'elle ne dépasse pas le niveau du sol (pas de superstructure) et que la superficie du bassin n'excède pas 130 m² ;

Le stationnement des véhicules se fera dans les dépendances existantes, ou à défaut en aires de stationnement ne nécessitant pas de construction.

EN SECTEUR NGv, l'emprise au sol maximum autorisée des constructions est fixé à 25 m² (bloc sanitaire).

EN SECTEUR NL, l'emprise au sol autorisée est fixée :

- SOUS-SECTEUR NL1 (camping de Thouarcé) : à 25 m² maximum ;
- SOUS-SECTEUR NL2 (restaurant) : à 100 m² maximum ;
- SOUS-SECTEUR NL3 (parc d'animaux) : un local technique de construction légère de 25 m² maximum ;
- SOUS-SECTEUR NL4 à 6 (équipements légers) : des équipements légers liés à l'accueil artistique ou touristique, incluant des habitations légères de loisirs et un abri pour animaux par site, de 120 m² maximum ;

- En sous-secteur NL5, cette emprise tiendra compte de la superficie d'emprise au sol existante des habitations légères de loisirs à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N6 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE N, la hauteur* maximum est fixée pour :

- les constructions* à usage d'habitation de tiers à 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère*, et pour les bâtiments annexes des habitations, à 4,50 m ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives ;

EN SECTEUR NC, la hauteur maximale est fixée à :

- 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les extensions, à l'exception de locaux techniques tels que les ascenseurs ;
- 4,5 m pour les constructions* annexes* ;
- toute surélévation des bâtiments* de demeures ou châteaux ou dépendances existants à la date d'approbation du PLU est interdite.

EN SECTEUR NGv, la hauteur* maximum est fixée à 3 m à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère*.

EN SECTEUR NL, les dispositions sont les suivantes :

- SOUS-SECTEURS NL1 (camping de Thouarcé) et NL2 (restaurant): la hauteur* de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur* des bâtiments* voisins, sans dépasser la hauteur* du faitage le plus haut ;
- SOUS-SECTEUR NL3 / NL4 / NL5 / NL6 (parc d'animaux ; équipements légers) : la hauteur*

Des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour les équipements d'infrastructures* d'intérêt collectif et de services publics, notamment liées à la production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et les dispositifs techniques* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

ARTICLE N7 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

1. Expression architecturale

L'aspect des constructions* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain* afin de ne pas bouleverser le paysage. Les constructions* doivent privilégier des décrochements de volumes dans un bâtiment* long et associer en façade* plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

Les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (respect des façades et du gabarit de la construction, cohérence des matériaux avec l'architecture initiale). Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite.

2. Changement de destination

Tout projet portant sur un bâtiment répertorié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, devra être réalisé de manière à mettre en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment :

- Respect des façades et du gabarit de la construction notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées ;
- Choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment ;
- Ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de constructions, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement ;
- Toiture : seuls sont autorisés les matériaux de couverture présents sur l'architecture initiale du bâtiment (ardoises ou tuiles).

3. Clôtures

Les clôtures sont admises seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (haies constituées d'essences locales et variées, espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...)

Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes déjà existants.

S'agissant des constructions à usage d'habitation de tiers :

- si une clôture sur voie est édiflée, elle doit être constituée :
 - o soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
 - o soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.
- si une clôture en limite séparative est édiflée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituée d'une haie.

et être perméable* aux déplacements de la faune terrestre.

4. Dispositifs techniques

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains* de façon à être le moins visible possible des voies de desserte* et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il peut être autorisé une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100m² et qu'elle n'affecte pas d'espaces naturels ou agricoles.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il peut être autorisé une implantation au sol lorsque :

- elle est liée à l'habitation d'un tiers sur la même unité foncière,
- son emprise est inférieure ou égale à une emprise de 100m² et qu'elle n'affecte pas d'espaces naturels,

- elle se situe en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale.

ARTICLE N8 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'artificialisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales, limitant l'imperméabilisation des sols, privilégiant des espaces de stationnement perméables, etc. La circulation de la faune doit être favorisée.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

EN SECTEURS NC et NL, si des aires de stationnement s'avèrent nécessaires, ces aménagements doivent être conçus de manière à maintenir la perméabilité du sol.

Pour les constructions* à usage d'habitation : les espaces verts de pleine terre doivent représenter, au minimum, 60% de la superficie de l'unité foncière. Les trois strates végétales devront être représentées : arbustive, arborée et herbacée.

Le maintien d'arbres, bosquets et haies, ainsi que la plantation de nouveaux sujets, sont encouragés en particulier en limite séparative.

Les nouvelles plantations reprendront la structure végétale du paysage local : vergers, bosquets, arbres isolés, etc. Elles seront prioritairement d'essences végétales et mellifères.

Pour les articles relatifs au :

- STATIONNEMENT
- DESSERTE PAR LA VOIRIE
- DESSERTE PAR LES RESEAUX
- PERFORMANCES ENERGETIQUES

Voir le Titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

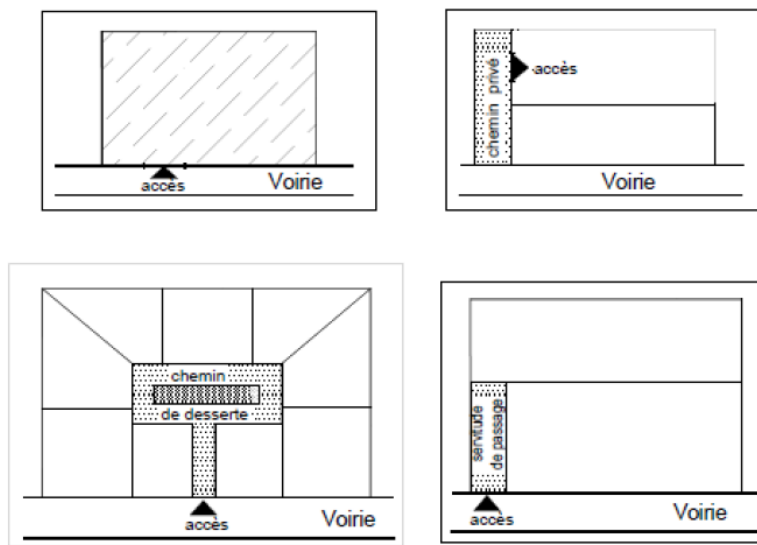
Titre 7

Annexes

ANNEXE I / LEXIQUE

ACCES

Ouverture en façade du terrain d'assiette d'un projet par laquelle les véhicules ou les piétons accèdent à une voie ouverte à la circulation automobile. Un terrain peut être bordé par une voie sans pour autant y avoir accès (terrain situé par exemple en bordure d'une voie express sur laquelle aucun accès n'est autorisé). L'accès comprend également le cheminement conduisant à l'entrée du terrain. Dans le cas de plusieurs logements individuels, l'accès commun à ces logements constitue une voie de desserte.



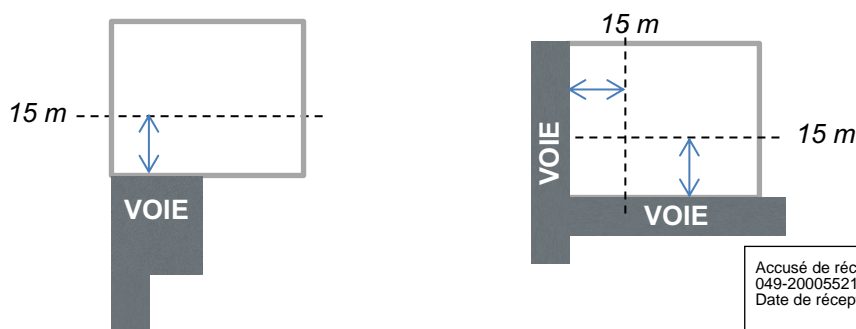
ACROTERE

En architecture contemporaine, élément de façade ou muret dans le prolongement du mur de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture et en bordure des toitures terrasses ou des toitures à faible pente et permettant le relevé d'étanchéité. Il peut éventuellement permettre de dissimuler des équipements techniques ou de fixer un garde-corps pour les terrasses accessibles.

ALIGNEMENT

Il correspond à la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies qui le desservent. L'implantation des constructions est appréciée par rapport à l'alignement aux voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Modalités de mesure de la profondeur d'un terrain par rapport à l'alignement (application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives) : la profondeur d'un terrain se calcule en mètres linéaires en ligne droite perpendiculaire à l'alignement. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, la profondeur est calculée de la même manière à partir de chaque alignement.



ANNEXES

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (lien fonctionnel). Elle peut être :

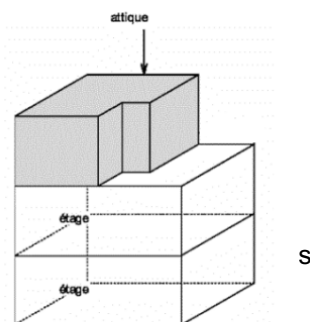
- Accolée à la construction principale sans disposer d'accès direct depuis la construction principale
- Non accolée à la construction principale en respectant en éloignement restreint

Synonyme : dépendance.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situé(s) en retrait des façades.

L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade' et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique*.



BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert d'une toiture et pouvant se clore totalement.

CHAUSSEE

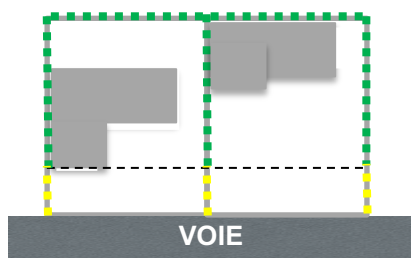
La chaussée est la partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés : voiture, camion, cycliste, moto, bus, scooter, trottinette électrique, etc. La chaussée peut être divisée en plusieurs voies de circulation : des voies à sens unique ou des voies dans les deux sens contraires de circulation.

CLOTURE

Construction généralement située en limite parcellaire et dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété et à introduire un obstacle à la circulation. Conformément à la jurisprudence, tout ouvrage, mur ou portail situé à l'intérieur d'une parcelle et non à sa périphérie mais dont l'objectif est d'en fermer l'accès est assimilé à une clôture au regard du droit de l'urbanisme.

On distingue les clôtures implantées à l'alignement des voies et celles implantées sur les limites séparatives.

Clôtures implantées en limites séparatives jusqu'au droit de la 1^{ère} façade : ces règles, lorsqu'elles sont édictées dans le règlement de zone, s'appliquent aux portions de clôtures implantées en limites latérales et comprises entre la voie publique et la façade de la construction. Dans le cas où les constructions situées de part et d'autre de la limite latérale ne seraient pas implantées avec le même retrait par rapport à la voie, la 1^{ère} façade à considérer pour l'application de la règle est la façade de la construction la plus proche de la voie, qu'il s'agisse d'une clôture mitoyenne ou non.



----- Limite séparative jusqu'au droit de la 1^{ère} façade

----- Limite séparative au-delà de la 1^{ère} façade

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre comprennent les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...). N'y sont pas intégrés les espaces de circulation et de stationnement.

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale de l'unité foncière. Le coefficient définit par zone est un coefficient minimum.

COMBLES / COMBLES AMENAGEABLES

Les combles correspondent aux volumes compris entre le dernier étage du bâtiment et la charpente, et dont le plancher se situe au niveau de l'égout de la toiture. Les combles ne sont aménageables que s'ils disposent d'un espace bénéficiant d'une hauteur sous toiture supérieure ou égale à 1,80m, si leur plancher peut supporter les charges liées à des usages d'habitation ou d'activités, et s'ils ne sont pas encombrés par la charpente.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, terrasse...). Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éolienne, poste de transformation, canalisation...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérées comme des constructions.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme existante toute construction reconnue comme légalement construite, dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION DEMONTABLE

Est considérée comme démontable pouvant bénéficier de règles spécifiques toute construction facilement et rapidement démontable à tout moment et ne disposant pas de fondations ou de plateforme béton, ni de raccordements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité ou d'assainissement. Les constructions démontables sont par ailleurs destinées à un usage temporaire et ponctuel. Le terrain d'assiette doit pouvoir être remis dans son état d'origine après démontage.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes...) sont des installations également sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

DENSITE

La densité est une mesure correspondant au rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette sur lequel ils sont construits, exprimée en nombre de logements à l'hectare. Dans ce document, la densité brute minimale se calcule en divisant le nombre de logements projetés par la surface exprimée en hectares du terrain aménagé comprenant voirie, réseaux, espaces collectifs et équipements publics.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue cinq destinations des constructions*, ainsi que vingt sous-destinations.

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- les constructions nouvelles,
- les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions,
- les changements de destination vers la destination interdite.

DESTINATION S	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION SOUS-DESTINATION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitations agricoles	Constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Constructions* et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	Logements	Constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, ainsi que les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, les meublés de tourisme sans prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, et les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergements	Constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie destinées à l'activité extractive et manufacturière des secteurs primaires et secondaires. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DISPOSITIF TECHNIQUE

Equipement ou installation technique lié :

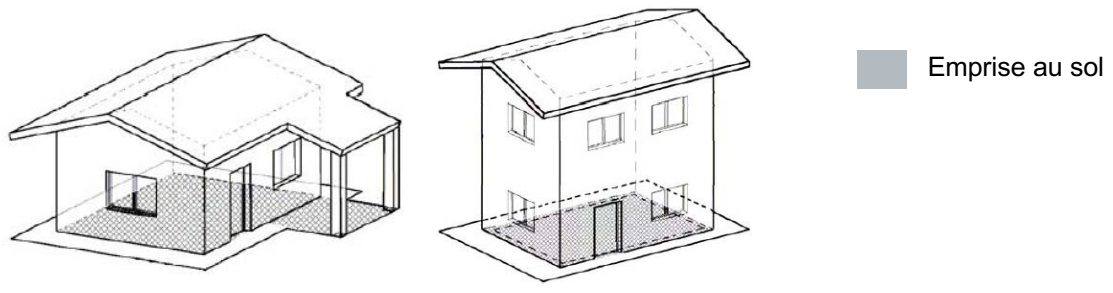
- à la sécurité et/ou à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers, garde-corps, ...),
- aux dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie et aux télécommunications (ouvrage technique de production d'énergie renouvelable, dispositif de lutte contre les îlots de chaleur, antenne radioélectrique, climatisation, ventilation, pompe à chaleur, citerne, coffret technique, extracteur,...),
- à la production, distribution et de stockage de l'eau (citerne, noue,...).

EGOUT

Partie la plus basse du pan de toiture où se déversent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend les murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) exprime le rapport entre l'emprise des constructions et la superficie du terrain d'assiette du projet. Toutes les constructions édifiées au-dessous ou au-dessus du sol naturel entrent dans le calcul de coefficient d'emprise au sol.

$$C.E.S. = \text{Surface emprise au sol des constructions} / \text{Surface du terrain d'assiette du projet}$$

EMPRISES PUBLIQUES

Espaces extérieurs ouverts au public non constitutifs d'une voie ouverte à la circulation automobile ou d'un équipement public. Elles peuvent être constituées par des aires de stationnement (sont exclues les aires de stationnement privées, y compris celles ouvertes au public), places, jardins publics, espaces verts publics (à l'exception des espaces verts au sein de lotissements privés), cheminements réservés aux « deux roues » ou aux piétons (en dehors de ceux équipant une voie ouverte à la circulation), emplacements réservés divers...

EQUIPEMENT D'INFRASTRUCTURE

Réservoirs, tours hertziennes, pylônes, souches de cheminées, postes de transformation, ouvrage hydraulique, etc.

EXHAUSSEMENT

Opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface.

EXTENSION

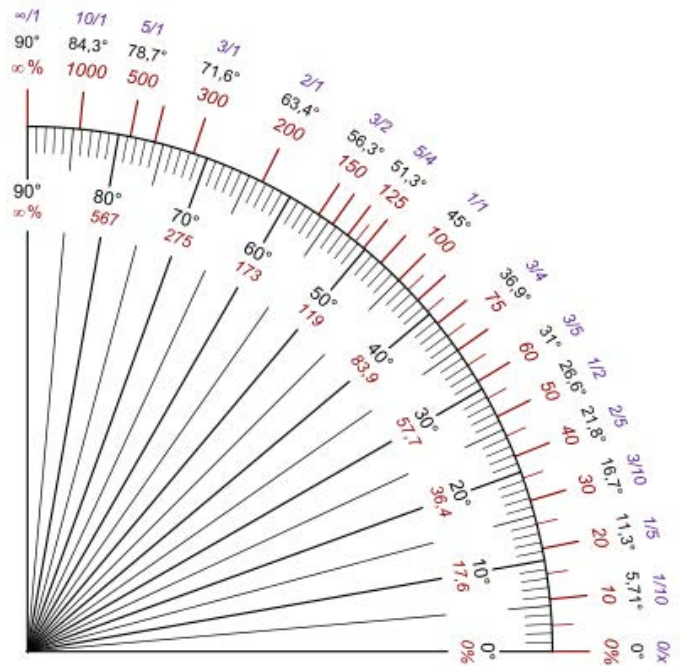
Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique (exemple : porte de communication entre la construction et son extension, terrasse, ...) et fonctionnel avec la construction existante (exemple : la piscine d'une habitation). L'extension est donc contiguë avec la construction principale et constitue avec celle-ci un seul ensemble architectural.

Dans le cas où l'extension se calcule en pourcentage de la surface existante, la surface existante à considérer est celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension. Les autres constructions de la parcelle ou de l'unité foncière n'entrent pas en compte dans le calcul.



DEGRE DE PENTE

Le degré de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.



DISPOSITIF TECHNIQUE (définition spécifique à ce PLU)

Le dispositif technique est un équipement ou installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers, garde-corps, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables (machinerie d'ascenseur, ouvrage technique de production d'énergie renouvelable, dispositif de lutte contre les îlots de chaleur, antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,...)

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles comprennent en plus des parois tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, de même que les ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...).

Peuvent être considérées comme façade, les murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, les murs, portails hauts, porches ou tout autre ouvrage susceptible d'assurer la continuité du bâti.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture qui sont inclinés suivant des pentes opposées. Dans le cas de toitures mono pentes, on parlera également de faitage pour la ligne horizontale correspondant à l'extrémité supérieure du pan de toiture. Le faitage est le point le plus haut de la construction, hors ouvrages techniques (cheminées, souches de ventilation...).

GABARIT

Totalité de l'enveloppe d'un bâtiment et désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol.

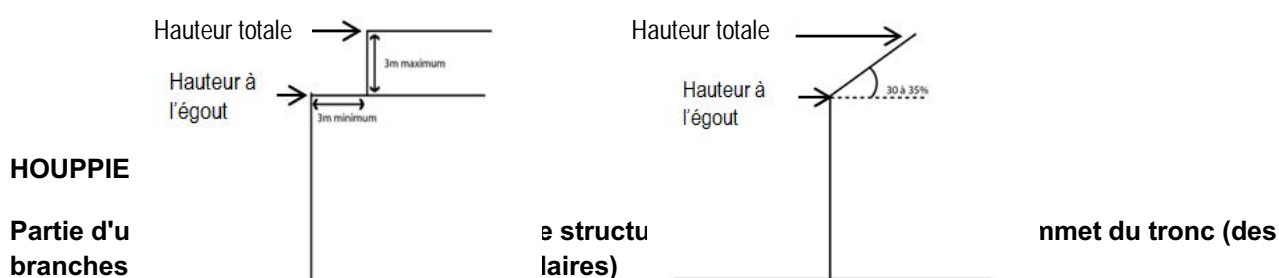
HAUTEUR (définition spécifique à ce PLU)

La hauteur d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre la hauteur à l'égout des toitures (ou au sommet de l'acrotère* en cas de toiture terrasse) et le terrain* naturel situé à sa verticale. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain* existant avant travaux (à la date de dépôt de la demande) et se calcule en constante par rapport au terrain* naturel.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face de construction ou de chaque section concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur.

Estadmise l'édification d'un comble ou d'un attique*.

Sont exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



Portion de l'espace urbain correspondant à un ensemble de terrains contigus, qui forment une unité entièrement délimitée par des voies.

IMPLANTATION

Les règles d'implantation s'appliquent à toute construction, y compris les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, piscines, sous-sols...). Les éléments non constitutifs d'emprise au sol (ornements, débords de toit, marquises...) doivent cependant respecter les règles spécifiques liées au terrain et peuvent notamment être interdits sur les zones non constructibles de certains lotissements ou en surplomb du domaine public.

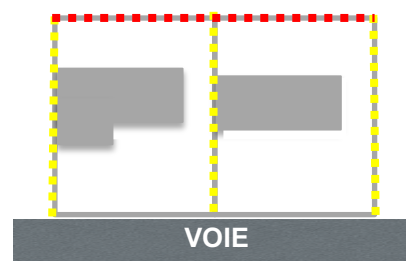
INSTALLATION

Ouvrage fixe de dimension réduite dans lequel l'homme ne peut entrer, vivre ou exercer une activité. Il s'agit notamment des installations techniques de type chaufferie, éolienne, poste de transformation, canalisation...

LIMITES SEPARATIVES, LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN

Limites autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Ce sont les limites qui séparent le terrain d'assiette et les propriétés privées qui le jouxtent. Les limites séparatives sont de deux sortes :

- ■ ■ ■ Les limites latérales : ce sont les limites qui ont un contact avec la voie publique. Elles peuvent être composées de plusieurs segments.
- ■ ■ ■ Les limites de fond de parcelle : ce sont les limites qui ne peuvent être qualifiées de limites latérales. Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.



Dès lors, un terrain situé à l'angle de deux voies peut ne disposer d'aucune limite de fond de parcelle et comporte uniquement des limites latérales.

LOCAL ACCESSOIRE

Partie intégrante de la construction principale, soit d'une annexe, soit d'une extension. Dans tous les cas, il est de plus faible dimension que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et ne peut donc pas en être séparé. Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt ou local de stockage d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, laverie d'une résidence étudiante... Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOGEMENT INDIVIDUEL – LOGEMENT COLLECTIF

Logement individuel : constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage. Chaque logement individuel dispose d'une entrée distincte. On distingue deux types de maisons individuelles :

- Individuel pur, résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement
- Individuel groupé, résultant d'une seule opération de construction mais comportant plusieurs logements qui ne disposent pas de parties communes bâties.

Logement collectif : logement situé dans un bâtiment d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

MUR PIGNON

Mur extérieur dont les contours de la partie supérieure, de forme triangulaire, s'adapte aux pentes de la toiture. Dans le cas d'une construction en toiture terrasse ou en toiture à 4 pans, le mur pignon correspond au mur de façade le moins long et comportant généralement peu d'ouvertures.

MUTUALISATION DU STATIONNEMENT (définition spécifique à ce PLUI) :

La mutualisation consiste à regrouper au sein d'un équipement tout ou partie de l'offre devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut aller jusqu'à répondre aux besoins émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée.

OPERATION D'ENSEMBLE ou AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (à définir)

Toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments et portant sur la totalité des terrains constituant un groupe homogène, sans créer de reliquats, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

RUINE

Toute construction dont les éléments essentiels du gros œuvre (murs extérieurs, murs porteurs, charpente, toiture, planchers) sont en majeure partie détruits ou dans un état tels qu'ils nécessitent une reconstruction. Toutefois, le caractère inhabité de la construction, quel qu'en soit la durée, n'a pas d'incidence sur la qualification de ruine.

Le projet de réhabilitation d'une ruine sera qualifié de construction neuve, de même que tout projet nécessitant la reconstruction de la majeure partie des éléments essentiels du gros œuvre. Dans certaines zones, les constructions neuves étant interdites, ces projets ne pourront pas être autorisés.

SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux parcelles contiguës n'est pas de même niveau. Il n'est pas destiné à clore un terrain mais peut, le cas échéant, remplir aussi cette fonction. La qualification de soutènement s'apprécie au regard des caractéristiques du terrain naturel. Lorsqu'un mur n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais, il ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture.

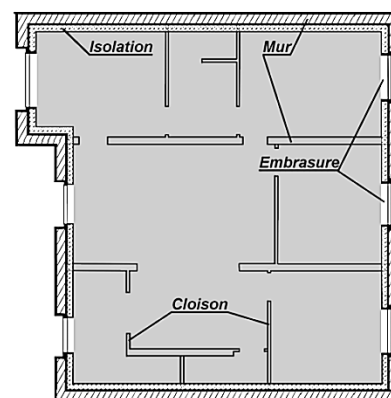
Lorsque le mur constitue un soutènement, il n'est pas soumis à déclaration et les dispositions relatives aux clôtures ne s'y appliquent pas. S'il constitue également une clôture ou s'il est surmonté d'une clôture, les dispositions relatives aux clôtures (hauteur et aspect extérieur) ainsi que l'obligation de déclaration s'appliquent uniquement à la partie du mur qui dépasse la hauteur du terrain naturel.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, conformément à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Contrairement à l'emprise au sol, la surface de plancher ne comprend pas les murs extérieurs, ni l'isolation ou le revêtement extérieur.

Par ailleurs, de la surface calculée à partir du nu intérieur des façades, il faut déduire :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et tenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



■ Surface de plancher

- Une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Niveau du sol existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. La demande d'autorisation d'urbanisme doit donc faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

UNITE FONCIERE

Toutes les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE DE DESSERTE

Voie qui arrive aux abords immédiats d'un projet ou constitue l'accès commun à plusieurs logements individuels. Elle doit être utilisable selon les prescriptions édictées par le règlement de la zone. Par ailleurs, le terrain d'assiette du projet doit disposer d'un accès sur la voie pour être desservi.

VOIES PUBLIQUES

Espaces ouverts à la circulation automobile publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables faisant partie intégrante de la voie, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus qui la bordent. Les règles d'implantation régissant les constructions aux abords des voies publiques sont également applicables aux voies privées ouvertes à la circulation automobile (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu la création ou l'élargissement d'une voie (sous la forme d'un emplacement réservé ou autre), il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions.

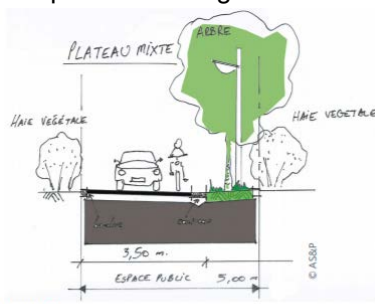
VOIE PARTAGEE

Une voie est dite partagée lorsqu'elle permet un usage multimodal visant à faire circuler sur un espace mixte, des vélos et voitures sans distinction par un marquage au sol. Une signalisation verticale sera à planter pour signaler la présence de vélos sur la voie dite partagée.

Ce dispositif met en avant des zones de circulation particulière, notamment les zones 30 ou les zones de rencontre (20 km/h), afin de mieux respecter les usagers vulnérables.



Voie tertiaire-voie partagée (voitures, piétons, vélos) à sens unique
Treize-Septiers (85) - La Papinière



Profil B
Treize-Septiers (85) - La Papinière



Voie principale avec trottoir et noue
Pont-Saint-Martin (44) - Le Haugard 3

Extraits « *quelles caractéristiques pour les voies et les accès ?* », DREAL Poitou-Charentes

ANNEXE II / ESSENCES VEGETALES LOCALES RECOMMANDEES

Les essences locales et mellifères sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété (sur voie et en limites séparatives).

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	
Plantes mellifères	Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>
	Anémone des bois ou anémone Sylvie	<i>Anemone nemorosa</i>
	Armoise commune	<i>Artemisia vulgaris</i>
	Bardane	<i>Lapa major</i>
	Berce commune	<i>Heracleum sphondylium</i>
	Bouillon blanc	<i>Verbascum thapsus</i>
	Bourrache	<i>Borago officinalis</i>
	Bugle	<i>Ajuga reptans</i>
	Bruyère et callune	<i>Caluna vulgaris</i>
	Carline	<i>Carlina vulgaris</i>
Centaurée jacée	<i>Centaurea jacea</i>	

Chèvrefeuille	<i>Lonicer a fragantisima</i>
Chicorée sauvage	<i>Chicorium intybus</i>
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i>
Consoude	<i>Symphitium officinale</i>
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>
Cardère	<i>Dypsacus sylvestris</i>
Epiaire	<i>Stachys annua et lantana</i>
Epilobe	<i>Epilobium angustifolia</i>
Eupatoire à feuilles de chanvre	<i>Eupatorium cannabinum</i>
Gaillet croisette	<i>Galium cruciata</i>
Genet à balai	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Lamier	<i>Lamium</i>
Lavande	<i>Lavandula officinalis</i>
Linaire	<i>Liria vulgaris</i>
Origan sauvage ou marjolaine sauvage	<i>Origanum vulgare</i>
Mauve alcée	<i>Malva alcea</i>
Menthe	<i>Mentha</i>
Pâquerette vivace	<i>Bellis perennis</i>
Pissenlit	<i>Taraxacum dens leonis</i>
Reine de prés	<i>Filipendula ulmaria</i>
Romarin	<i>Rosmarinus officinalis</i>
Ronce	<i>Rubus fruticosus</i>
Salicaire	<i>Lithrum salicaria</i>
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>
Scabieuse des champs	<i>Knautia arvensis</i>
Serpolet	<i>Thymus serpyllum</i>
Thym	<i>Thymus vulgaris</i>
Trèfle des champs	<i>Trifolium campestre</i>
Vipérine	<i>Echium vulgare</i>

ANNEXE III / ESPECES INVASIVES

ESPÈCES INVASIVES À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

ESPÈCES ALLERGÈNES





	Ambrosie annuelle	Potentiel allergène fort
	Armoise commune	
	Pariétaire diffuse	
	Oseille sauvage	Potentiel allergène modéré
	Chénopode blanc	
	Plantain lancéolé	
	Ricin	







Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique





	Jussie faux-pourpier
	Myriophylle du Brésil
	Bident feuillé
	Crassule de helms
	Eragrostide pectinée
	Lindernie fausse-gratiolle
	Renouée du Japon
	Datura officinal





Source : Conservatoire Botanique de Brest





ANNEXE IV / PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LES BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL REPERES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Numéro	Libellé	Adresse	Prescriptions	Photo
P01	Moulin Jumeau	<i>Voie verte vélo Aubance, Faye d'Anjou</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie, ordonnancement de la façade, modénatures.	
P02	Moulin + lavoir	<i>Rue du polissoir, Mâchelles</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie, ordonnancement de la façade, modénatures.	
P03	Maison du coteau	<i>Rue des Lavandières, Mâchelles</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie, ordonnancement de la façade, modénatures.	
P04	Logis de Briançon	<i>Rue de Briançon, Rablay-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur un de ces bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques leur conférant leur intérêt : volumétrie globale, toiture, ordonnancement de la façade, portail et ses piliers.	




P05	Lavoirs	<i>Impasse des Lavandières, Mâchelles</i>	La destruction ou dénaturation de chacun de l'élément est interdite.	
P06	Lavoir Prieuré	<i>Rue du Lavoir, Thouarcé</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P07	Lavoir fontaine Font de Chasles	<i>La Font de Chasles, Thouarcé</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P08	Lavoir fontaine	<i>Fontaine, Thouarcé</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P09	Lavoir Bonnezeaux	<i>Grand Bonnezeaux</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P10	Lavoir	<i>Impasse du Lavoir, Faveraye</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	






P11	Lavoir	<i>Pont D54, Rablay-sur-Layon</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P12	Fontaine St-Martin	<i>Voie verte vélo Aubance, Faye d'Anjou</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P13	Domaine de Vaux	<i>Vaux, Champ-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, ordonnancement des façades, éléments de modénatures, murets ou murs de clôture.	
P14	Demeure du Chartrain	<i>Rue des Combattants en Afrique du Nord, Faye d'Anjou</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture et lucarnes, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures (encadrements, chaînages d'angles), murets et grille de clôture et portail.	





P15	Porte de l'ancien château	<i>Rue Jacques du Bellay, Thouarcé</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P16	Château de Fesles	<i>Fesles, Thouarcé</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures, murets ou murs de clôture.	
P17	Château du Pineau	<i>Pineau, Champ-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture et lucarnes, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures (encadrements, chaînages d'angles), piliers d'entrée et douves.	
P18	Château du Castelor	<i>Rue des Monts, Faye d'Anjou</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture et lucarnes, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures (encadrements,	

			chaînages d'angles), mur de clôture et portail.	
P19	Château de l'Epinay	<i>L'Epinay château, Champ-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturer des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture, ordonnancement des façades, éléments de modénatures, murets ou murs de clôture.	
P20	Château de l'Arboute	<i>L'Arboute, Faye d'Anjou</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturer des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture et lucarnes, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures, murets ou murs de clôture.	
P21	Château de la Touche	<i>Rue de la Touche, Faveraye</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturer des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie simple, ordonnancement de la façade.	
P22	Château de la Tomaze	<i>Rue Pineau, Champ-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturer des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture, ordonnancement des	

Accusé de réception en préfecture
 049-200055218-20250205-D2025-003-03-DE
 Date de réception préfecture : 05/02/2025




			façades et respect des percements existants, éléments de modénatures, murets et grille de clôture.	
P23	Château de la Girardière	<i>La Girardière, Rablay-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture et lucarnes, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures, murets ou murs de clôture.	
P24	Château de la Cantine	<i>Grande rue, Rablay-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures (encadrements, chaînages d'angles), piliers d'entrée et portail.	
P25	Château de Gilbourg	<i>Gilbourg, Faye d'Anjou</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale dont la tourelle, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures.	





P26	Chapelle Orille	<i>Route de Joué Etiau, Thouarcé</i>	La destruction ou dénaturación de l'élément est interdite.	
P27	Chapelle Bonnezeaux	<i>Grand Bonnezeaux, Bonnezeaux</i>	La destruction ou dénaturación de l'élément est interdite.	
P28	Chapelle de la Croix de mission	<i>Chemin du Moulin de la Douve, Rablay-sur-Layon</i>	La destruction ou dénaturación de l'élément est interdite.	
P29	Cabane de vignes	<i>Montbenault en descente de Rablay-sur-Layon</i>	La destruction ou dénaturación de l'élément est interdite.	
P30	Bâtiment viticole Fesles	<i>Fesles, Thouarcé</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturación des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture plane et importante, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures.	





P31	Ancienne gare	<i>Allée des Coteaux, Thouarcé</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie simple, ordonnancement de la façade avec la régularité des percements, chaînages d'angle	
P32	Ancienne gare	<i>Voie verte vélo Aubance, Rablay-sur-Layon</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie simple, ordonnancement de la façade avec la régularité des percements.	
P33	Ancienne gare	<i>Chanzé, Faye d'Anjou</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie simple, ordonnancement de la façade avec la régularité des percements.	
P34	Ancienne école des garçons	<i>Rue du Colonel Artemieff, Mâchelles</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture plane, ordonnancement des façades et respect des percements existants, éléments de modénatures.	





P35	Ancien presbytère	<i>Rue des Sports, Mâchelles</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture plane, ordonnancement des façades et respect des percements existants.	
P36	Ancien moulin	<i>Rue des Moulins, Mâchelles</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P37	Ancien moulin	<i>Rue des Fours à chaux, Mâchelles</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	
P38	Ancien hôtel	<i>Place de l'Eglise, Mâchelles</i>	Tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt : volumétrie générale, toiture plane, ordonnancement des façades et respect des percements existants.	
P39	Lavoir Briançon	<i>Bords du Layon, Rablay-sur-Layon</i>	La destruction ou dénaturation de l'élément est interdite.	





ANNEXE V / ATLAS DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

N° plan de zonage	Type de bâtiment agricole	Lieu-dit/adresse	Destination future	Photo
C01 A	Cellier	La Grande Rimbaudière (Champ-sur-Layon)	Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)	
C02 A	Grange	Le Petit Pineau (Champ-sur-Layon)	Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)	
C03 A	Grange	Dreuillé (Champ-sur-Layon)	Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)	





<p>C04 A</p>	<p>Grange</p>	<p>L'Epinau (Champ-sur-Layon)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C05 A</p>	<p>Granges</p>	<p>L'Aumènière (Champ-sur-Layon)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C06 A</p>	<p>Granges</p>	<p>Dreuillé (Champ-sur-Layon)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C07 N</p>	<p>Granges</p>	<p>Grand Pineau (Champ-sur-Layon)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	

<p>C08 N</p>	<p>Grange</p>	<p>Bourg (Faveraye)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C09 A</p>	<p>Grange</p>	<p>La Butte (Faveraye-Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C10 A</p>	<p>Grange</p>	<p>La Grande Vetrie (Faveraye-Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C11 A</p>	<p>Grange</p>	<p>La Grande Vetrie (Faveraye-Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	

<p>C12 A</p>	<p>Grange</p>	<p>La Petite Vetrie (Faveraye- Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C13 N</p>	<p>Grange</p>	<p>La Saulette (Faveraye- Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C14 N</p>	<p>Grange</p>	<p>Le Pont Bourceau (Faveraye- Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C15 A</p>	<p>Cellier</p>	<p>Les Marchais (Faveraye- Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	

<p>C16 N</p>	<p>Grange</p>	<p>Les Marchais (Faveraye- Mâchelles)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C17 A</p>	<p>Grange</p>	<p>La Ratelière (Faye d'Anjou) référence cadastrale n°614</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C18 A</p>	<p>Grange</p>	<p>La Ratelière (Faye d'Anjou) référence cadastrale n°612</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C19 A</p>	<p>Grange</p>	<p>Mesnil (Thouarcé) référence cadastrale n°615</p>	<p>Activités d'hébergeme nt, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme, local de vente,...</p>	

<p>C20 A</p>	<p>Grange</p>	<p>Mesnil (Thouarcé) référence cadastrale n°1327 / 615</p>	<p>Activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme, local de vente,...</p>	
<p>C21 A</p>	<p>Grange</p>	<p>Orillé (Thouarcé)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)</p>	
<p>C22 A</p>	<p>Grange</p>	<p>La Touche (Faveraye)</p>	<p>Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte) et bureau</p>	

				 <p>Aile ouest – façade sud-ouest</p>  <p>Porche plein cintre</p>
C23 A	Grange	La Guimardière (Faveraye-Mâchelles)	Activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme, local de vente,...	
C24 AP	Cabane de vignes	Chemin de Beauregard (Faye d'Anjou)	Activités d'hébergement (écolodge)	

ANNEXE VI / LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	OBJET	SUPERFICIE (m ²)	BENEFICIAIRE
ER01	Accès au cimetière et espace paysager, Faye d'Anjou	102,12	Bellevigne-en-Layon
ER02	Elargissement de la RD54	1130,98	Bellevigne-en-Layon
ER03a	Aménagement d'une liaison douce au départ de l'étang communal, Champ-sur-Layon	2064,44	Bellevigne-en-Layon
ER03b	Aménagement d'une liaison douce au départ de l'étang communal, Champ-sur-Layon	1592,23	Bellevigne-en-Layon
ER04	Extension du parc animalier, Champ-sur-Layon	2903,93	Bellevigne-en-Layon
ER05a	Cimetière et parking, Thouarcé	913,52	Bellevigne-en-Layon
ER05b	Cimetière et parking, Thouarcé	1199,75	Bellevigne-en-Layon
ER06	Elargissement de la rue du Cormier, Champ-sur-Layon	260,04	Bellevigne-en-Layon
ER07	Elargissement du carrefour, Mâchelles	305,72	Bellevigne-en-Layon
ER08	Aménagement d'une liaison piétonne entre le Layon et l'Ouest du bourg, Rablay-sur-Layon	1139,01	Bellevigne-en-Layon
ER09	Création d'une voie d'accès au périmètre d'OAP « Le Pineau », Champ sur Layon	1145,55	Bellevigne-en-Layon
ER10	Création d'une voie d'accès au périmètre d'OAP "Cœur de bourg", Mâchelles	328,76	Bellevigne-en-Layon
ER11	Création d'un espace paysager, jardiné et de valorisation écologique, Champ-sur-Layon	2106,64	Bellevigne-en-Layon
ER12	Extension cimetière, Champ-sur-Layon	1609,47	Bellevigne-en-Layon
ER13	Aménagement d'une liaison piétonne du tour du Pont, Thouarcé	11316,25	Bellevigne-en-Layon
ER14	Aménagement d'une liaison piétonne rue de la Poste, Champ-sur-Layon	645,08	Bellevigne-en-Layon
ER15	Elargissement du Chemin de l'Arche St-Jean, Mâchelles	1742,23	Bellevigne-en-Layon
ER16	Extension crèche, Thouarcé	612,75	Bellevigne-en-Layon
ER17a	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	90,30	Bellevigne-en-Layon
ER17b	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	67,54	Bellevigne-en-Layon
ER17c	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	118,48	Bellevigne-en-Layon
ER17d	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	80,95	Bellevigne-en-Layon
ER18a	Elargissement de la RD54, Champ-sur-Layon	246,00	Bellevigne-en-Layon
ER18b	Elargissement de la RD54, Champ-sur-Layon	560,31	Bellevigne-en-Layon
ER19	Elargissement de la rue Victor Hugo, Thouarcé	33,91	Bellevigne-en-Layon
ER20	Elargissement de l'angle de la rue Victor Hugo (Place du Champ de Foire)	4,01	Bellevigne-en-Layon



Bellevigne-en-Layon

Accusé de réception en préfecture
049-200055218-20250205-D2025-003-03-DE
Date de réception préfecture : 05/02/2025