

Elaboration  
du Plan Local d'Urbanisme  
de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,  
Architecture & Paysages**  
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL  
tél : 02 47 95 57 06  
fax : 02 47 95 57 16  
mail : urban-ism@wanadoo.fr



**THEMA Environnement**  
**Agence Ouest**  
ZA Aéroport-Alizés – Bât. C  
181 rue Georges Guyenemer  
44150 ANCENIS  
tél : 02 40 09 62 91  
fax : 02 40 09 62 78

---

**Pièce n°4-a**

# Règlement – Pièce écrite

---

Révision allégée n°1  
Modification n°1

---

DECEMBRE 2018

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
municipal en date du 17 décembre 2018

Accusé de réception en préfecture  
049-214902835-20181221-2018XII02-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2018  
Date de réception préfecture : 24/12/2018

**REGLEMENT P.L.U.**

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 7 : Clôtures	p. 8

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE.

**ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**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. 111-5.** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**ARTICLE R. 111-21.** *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.*

**ARCHEOLOGIE**

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – tél. : 02 40 14 23 30) ».

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines**, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- UA : zone à vocation mixte correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne, caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;
  - ☛ secteurs UA1 et UA2 couverts par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne ;
  - ☛ secteur UB1 couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- UC : zone à vocation commerciale et de services ;
  - ☛ secteur UCo au sein duquel les orientations des façades sont réglementées ;
- UE : zone à vocation d'équipements ;
  - ☛ secteur UEa sous-secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- UY : zone à vocation d'activités ;

**Zones à urbaniser**, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- les zones AU au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées IAU*) 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les 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 cette zone :
  - ☛ secteurs IAUb1 et IAUb2 à vocation principale d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;
  - ☛ secteurs IAUe1 et IAUe2 à vocation principale d'équipements, le secteur IAUe1 étant couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- les zones AU « strictes » (*appelées 2AU*) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
  - ☛ secteur 2AUb à vocation principale d'habitat ;
  - ☛ secteur 2AUy à vocation principale d'activités ;

**Zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ *secteur Ah autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur An à potentialités agronomiques et richesses naturelles ;*
- ☞ *sous-secteur Anh autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur Ap s'inscrivant dans le site classé « Châteaux de Serrant et de Chevigné et leurs parcs » ;*
- ☞ *secteur At correspondant à un secteur agricole tampon au sein duquel aucune implantation d'installations agricoles non démontables n'est permise ;*

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ *secteur Nh autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur Nj de jardins protégés ;*
- ☞ *secteur Ni destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ;*
- ☞ *secteur Np de protection et de mise en valeur patrimoniale du site classé « Châteaux de Serrant et de Chevigné et leurs parcs » ;*
- ☞ *sous-secteur Nph autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur Nt identifiant les châteaux et leurs parcs, hors site classé ;*
- ☞ *secteur Nx destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif (station d'épuration, cimetière ...).*
- ☞ *secteur Nz identifiant le terrain désigné pour l'accueil des gens du voyage ;*

#### ARTICLE 4 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme** – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.*

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme** – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

*La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.*

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme** – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme** – *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.*

*En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.*

*A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.*

*La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.*

*Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.*

*Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme** – *Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.*

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme** – *L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

## **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

**ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

**ARTICLE L. 130-1** du Code de l'Urbanisme – *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

*L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :*

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.*

*Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;*

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

**ARTICLE L. 130-2** du Code de l'Urbanisme – *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.*

*L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.*  
*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.*

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme** – *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.*

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme** – *Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.*

*Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.*

## **ARTICLE 7 CLOTURES**

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du code de l'urbanisme.

## **TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 20
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	p. 28
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 35
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 41

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UA

*Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.*

#### Identification :

*La zone UA* correspond au centre-bourg ancien de Saint-Georges-sur-Loire.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

*Cette zone est à vocation mixte* (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes), *avec la présence d'un hyper-centre caractérisé par son dynamisme commercial pour lequel il convient de maîtriser les éventuels changements de destination de locaux commerciaux ou artisanaux.*

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

*Bien que densément bâtie, cette zone recèle quelques espaces stratégiques dans une logique de densification ou de renouvellement urbain, qui font l'objet d'une identification en secteurs particuliers (UA1 et UA2) :*

- UA1 : rue du Bœuf Couronné ;
- UA2 : rue des Fontaines / rue Lair.

*Dans l'attente de l'avancement des réflexions engagées par la commune sur la restructuration de l'hyper-centre, 2 secteurs* (îlot rue Nationale / Place de l'Eglise / rue des Lauriers et îlot rue Nationale / rue de Chalennes / rue Tuboeuf) *ont été identifiés au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.*

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

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

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.*

*Cette zone n'est pas concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.*

**Destination :**

*La zone UA*, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

*En outre, des dispositions spécifiques sont mises en place au niveau des différents secteurs créés afin de répondre à des objectifs particuliers :*

- *secteurs UA1 et UA2* correspondant aux sites stratégiques de renouvellement urbain qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles ;
- *terrains identifiés au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme*, afin de geler toute évolution pendant une durée de 5 ans à partir de l'approbation du P.L.U..

*La volonté de préserver la dynamique commerciale de l'hyper-centre conduit à limiter les possibilités en matière de changement de destination.*

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

### **ARTICLE UA 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Pour les constructions identifiées en secteur commercial à protéger**, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée en bordure des rues et places concernées ne peut être admis que pour la réalisation d'opérations à vocation commerciale, d'hôtellerie-restauration, artisanale, de bureaux, de services, ou qui sont nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.

La démolition d'un bâtiment intégrant des locaux commerciaux ou artisanaux situés en rez-de-chaussée ne sera autorisée qu'à condition de recréer une surface commerciale équivalente dans le périmètre du secteur commercial à protéger.

**Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U.**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UA2.

**Dans le reste de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

### **ARTICLE UA 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

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

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*
- *pour les terrains identifiés par une trame spécifique « annexes » au Règlement – Document graphique, ne sont admises que les annexes ne portant pas atteinte à la perspective visuelle sur le bâtiment conventuel,*
- *pour le secteur UA1 rue du Bœuf Couronné :*
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) et notamment d'intégrer la démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme,

- de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 8 logements ; dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé sur le secteur, ce nombre minimum de logements ne s'applique pas ;
- de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 20% de logements aidés en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme ; dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé sur le secteur, ce % minimum de logements aidés ne s'applique pas ;
- **pour le secteur UA2 rues des Fontaines / Lair:**
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) et notamment d'intégrer la démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme,
- de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 8 logements ; dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé sur le secteur, ce nombre minimum de logements ne s'applique pas.

**ne sont admis, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme que :**

- Les constructions ou installations d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U..
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**dans le reste de la zone UA, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1, ainsi que sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition (ces conditions étant cumulatives) :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier ;
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage ;
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les démolitions après obtention du permis de démolir.

**En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UA 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

**En outre pour le secteur UA1**, l'accès automobile au site devra se faire depuis la rue du Bœuf Couronné, conformément aux dispositions figurant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ; aucun accès automobile n'est autorisé depuis la route de St Augustin.

**En outre pour le secteur UA2**, la création d'accès automobiles directs sur la rue des Fontaines est interdite ; l'accès automobile sera commun depuis la rue des Fontaines, conformément aux dispositions figurant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **2 - Voirie :**

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

**En outre pour le secteur UA2**, une liaison douce doit être aménagée entre la rue des Fontaines et la liaison douce à créer au sein des jardins, conformément aux dispositions figurant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UA 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux de piscine :

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

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

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

### **4 - Déchets :**

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

#### **ARTICLE UA 5**                    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone UA*, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies :

- soit en totalité sur l'ensemble du linéaire de la façade,
- soit en partie pour au moins 2/3 de leur façade, aucune marge de recul n'étant alors imposée pour la partie située en retrait de l'alignement.

*En outre dans le secteur UA1*, conformément aux dispositions figurant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, un front bâti doit être recomposé tant sur la route de St Augustin que sur la rue du Bœuf Couronné.

##### **Exceptions :**

Sauf dans le secteur UA1, une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants dans le reste de la zone UA :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1.80 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

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

#### **ARTICLE UA 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Expression de la règle :**

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

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

##### **Exception :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...), ou de l'implantation d'un équipement public, des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même,
- que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale et la typologie du centre-bourg ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades par des murs de clôtures, des porches...).

Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines

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

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

## **ARTICLE UA 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10**                **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

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

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

### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue, entre alignements opposés ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). A cet effet, une différence de hauteur de plus de deux mètres entre deux édifices contigus pourra être refusée.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 11 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

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

## **ARTICLE UA 11**                **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

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

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

## **2. Façades**

### **2.1 Aspect**

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages métalliques sont interdits.

Les façades des annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les abris de jardin en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup> et qu'ils soient de teinte foncée sobre non vernis ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages bois sont autorisés pour les extensions de constructions existantes, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Les bardages bois sont également autorisés pour les constructions neuves, sous réserve :

- d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction ;
- de conserver leur teinte naturelle ou d'être peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

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

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

Le ton des enduits sera choisi en fonction des teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

### **2.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- \* la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- \* le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- \* les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- \* les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- \* en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

### **2.3 Devantures commerciales**

Le choix du type de devanture (« en applique » ou en « tableau ») devra s'effectuer après une analyse de l'architecture de la façade.

Les devantures en applique seront d'aspect bois peint ; la teinte retenue devra être sobre, afin de faciliter l'intégration dans l'environnement bâti.

Les devantures en tableau devront chercher la sobriété en évitant les effets « clinquants ».

### **3. Toitures**

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être en ardoise ou en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une pente minimale de 37° et être couvertes en ardoise de teinte bleu schiste.

Cependant, il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures secondaires dans le cadre de la recherche d'un raccordement harmonieux des toitures entre-elles.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées 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 etc.), uniquement en complément d'une toiture traditionnelle en ardoise quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage urbain, dans ce cas il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

### **4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes, installations techniques de climatisation.**

*Lucarnes et châssis de toiture :*

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

Les lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes existantes sur la commune.

Dans les projets contemporains, elles pourront avoir des dimensions différentes à condition de rester dans l'esprit des lucarnes existantes.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges. La pose de volets roulants extérieurs est interdite.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

Lorsqu'ils sont autorisés, ils devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Ils devront être de couleur noire, cadre compris, et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

*Les éoliennes et les installations techniques de climatisation :*

Les éoliennes et les installations techniques de climatisation ne sont autorisées que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

### **5. Vérandas**

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée. Les profilés seront de teinte foncée. Le matériau de remplissage, y compris la toiture, ne peut être que du verre, à l'exception du soubassement qui peut être maçonné.

## **6. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant.

### **Les murs en schiste existants doivent être conservés.**

Les grilles en ferronnerie, les éléments de serrurerie et les garde-corps seront de teintes foncées.

Les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées :

- \* soit d'un mur plein,
- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80 m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'une palissade en planches de bois d'essence durable conservant leur teinte naturelle, et avec une pose verticale ;
- \* soit d'une palissade en planches de bois d'essence durable conservant leur teinte naturelle, et avec une pose verticale.

Les murs doivent être :

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

Pour les clôtures sur limite séparative, les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement.

## **ARTICLE UA 12      STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation la réalisation d'1 place de stationnement par logement créé.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

## **ARTICLE UA 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE UA 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE UA 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UB

*Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.*

#### Identification :

*La zone UB* correspond à l'urbanisation récente du bourg à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueillant aussi quelques immeubles collectifs ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.

*Cette zone est à vocation mixte* avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, *cette zone recèle un espace intéressant en termes de renouvellement urbain*, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier (UB1) : *ancien garage automobile rue des Lauriers*.

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

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

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.*

#### Destination :

*La zone UB*, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de *la zone UB* s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

*Le site de l'ancienne gendarmerie à l'entrée ouest de l'agglomération fait l'objet d'un programme particulier* (100% de logements locatifs sociaux) identifié au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme.

*En outre, pour le secteur UB1* correspondant au site de renouvellement urbain de l'ancien garage automobile rue des Lauriers certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sont traduites réglementairement.

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

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

**Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

### **ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

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

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour le secteur UB1 :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme,
  - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 8 logements ; dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé sur le secteur, ce nombre minimum de logements ne s'applique pas ;
- ***pour le terrain identifié rue Nationale au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme :***
  - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant 100% de logements locatifs sociaux ;

**dans l'ensemble de la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1, ainsi que sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition (ces conditions étant cumulatives) :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier ;
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage ;
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les dépôts de véhicules en état de fonctionnement à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire Bretagne.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les démolitions après obtention du permis de démolir.

**En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UB 3            ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

***En outre pour le secteur UBI***, la création d'accès automobiles directs sur la rue des Lauriers est interdite ; l'accès automobile sera commun depuis la rue des Lauriers, conformément aux dispositions figurant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### **2 - Voirie :**

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

### **ARTICLE UB 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux de piscine :

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

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

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

### **4 - Déchets :**

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

### **ARTICLE UB 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6**

### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

#### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade,...) des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

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

d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

## **ARTICLE UB 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

### **Exception :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

## **ARTICLE UB 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

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

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

### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

## **ARTICLE UB 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

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

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

## **2. Façades**

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

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

## **3. Toitures**

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

## **4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.**

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

## **5. Clôtures.**

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

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

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

Les murs doivent être :

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètre.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **ARTICLE UB 12**      **STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 50 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

- **Pour les établissements commerciaux :** une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup> ;
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- **Pour l'hôtellerie :** une place de stationnement par chambre ;
- **Pour les restaurants :** une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;
- **Pour les établissements artisanaux :** une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

## **ARTICLE UB 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UB 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE UB 15            OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16            OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UC

*Zone principalement à vocation commerciale et de services.*

#### **Identification :**

*La zone UC* correspond au pôle commercial et de services de la ZAC des Fougères située à l'entrée sud de l'agglomération en appui sur la route de Chalennes.

Elle s'inscrit dans un espace très sensible sur le plan paysager, du fait de l'existence d'un cône de vue sur l'Abbaye depuis le rond-point sud de la déviation de la route de Chalennes. Cette sensibilité paysagère a été prise en considération lors de l'aménagement du pôle commercial sur la base des dispositions du P.O.S. opposable à l'époque, qu'il convient de pérenniser dans le cadre du présent P.L.U.. Un *secteur UCo* est ainsi **créé pour gérer les orientations des façades des bâtiments sur la partie ouest de la zone.**

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

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

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2).* Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone n'est pas concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides*

#### **Destination :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités tertiaires à caractère commercial, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration ...

#### **Objectif des dispositions réglementaires :**

Accompagner le développement démographique d'un développement de l'offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville, dans une logique de structuration par pôle.

Tenir compte de la grande sensibilité paysagère de cette entrée d'agglomération, du fait des vues existantes sur l'Abbaye, en définissant des règles spécifiques en matière d'implantation des constructions (zone non aedificandi, orientation des façades dans le secteur UCo).

Tenir compte également de la présence de 2 voies accueillant un trafic important (déviation de la RD961 et route de Chalennes en entrée d'agglomération), pour réglementer les conditions d'accès.

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

### **ARTICLE UC 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC2.

### **ARTICLE UC 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**Ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique par une trame spécifique de zone non-aedificandi, que :**

- Les occupations du sol végétales et les aires de stationnement (y compris les abris pour caddies inférieurs à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

**Dans le reste de la zone UC, ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts et d'activités artisanales, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que leurs extensions, à condition (ces conditions étant cumulatives) :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de commerce autorisée dans le secteur ;
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage ;
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement liés aux activités présentes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire Bretagne.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UC 3            ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

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

Les accès automobiles directs sur la route de Chalonnes et sur la déviation de la RD961 sont interdits.

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE UC 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

### **ARTICLE UC 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

*En outre dans le secteur UCo*, des axes d'orientation des façades, par rapport à la route de Chalonnes-sur-Loire et par rapport à la déviation de la RD961, sont indiqués au Règlement – Document graphique. Ils ont pour objectif de garantir des cohérences d'ensembles bâtis. Les façades des constructions doivent s'implanter parallèlement à ces axes.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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

**ARTICLE UC 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

**Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de 3 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UC 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 9**                    **EMPRISE AU SOL**

**Expression de la règle :**

Dans la zone non aedificandi définie au Règlement – Document graphique *au sein du secteur UCo*, seules sont autorisées les occupations du sol végétales et les aires de stationnement (y compris les abris pour caddies inférieurs à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

**Exception :**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la qualité du site.

**ARTICLE UC 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les

cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

**Expression de la règle :**

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

**ARTICLE UC 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités**

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

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

**2. Traitement des abords**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

**3. Façades**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

**4. Toitures.**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

**5. Clôtures.**

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

**ARTICLE UC 12**      **STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les établissements commerciaux**, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
  - Si cette surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 60 m<sup>2</sup> ;
  - Si cette surface est supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 4 places +1 place supplémentaire par fraction de 20 m<sup>2</sup> excédant 200 m<sup>2</sup>.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- **Pour l'hôtellerie** : une place de stationnement par chambre ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;
- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

Pour les aires de stationnement ouvertes au public, chaque place de stationnement devra couvrir au minimum une superficie de 2.50 mètres par 5 mètres de long.

## **ARTICLE UC 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les stockages et les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, réalisé avec plusieurs essences mélangées. Les essences persistantes ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

Une zone non aedificandi figure au Règlement – Document graphique, avec une trame spécifique. Seules y sont admises les occupations du sol végétales et les aires de stationnement (y compris les abris pour caddies inférieurs à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les façades de chaque unité foncière jouxtant les voies de desserte automobile internes au secteur, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, doivent être accompagnées sur toute leur longueur d'un traitement végétal établi à partir de l'alignement public sur une profondeur minimum de 3 mètres ; ce traitement végétal sera composé de pelouses, de plantations arbustives et d'arbres de hautes tiges dans les proportions suivantes :

- 1/5<sup>ème</sup> de la surface au minimum sera plantée d'arbustes qui devront atteindre une hauteur minimale d'1 mètre ;
- 1 arbre de haute tige au minimum par fraction de 10 mètres de linéaire de façade.

De plus, si l'espace en façade est voué à la réalisation de stationnements, des plantations arbustives doivent être réalisées sur toute la longueur de la façade de l'unité foncière établie au droit du parking.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UC 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE UC 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UE

*Zone à vocation d'accueil d'équipements.*

#### Identification :

*La zone UE* correspond aux principaux pôles d'équipements existants de l'agglomération : pôle sportif et scolaire de l'entrée nord route d'Angers, pôle scolaire du Petit Gravereuil et pôle de loisirs de la salle Beausite ; ainsi qu'au centre de l'A.F.M. situé au lieu-dit La Forêt au nord du territoire communal.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du *site de l'A.F.M.* qui n'est *pas desservi par le réseau collectif d'assainissement*, d'où la *création d'un secteur UEa* pour ce site.

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

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2).* Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone n'est pas concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.*

#### Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, social ...

#### Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements au sein de l'agglomération, afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

*Dans le secteur UEa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un **dispositif d'assainissement non collectif**.*

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

### **ARTICLE UE 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

### **ARTICLE UE 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**ne sont admises dans l'ensemble de la zone UE que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bureaux, bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, logement de fonction, etc.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire Bretagne.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

**sont en outre admises dans le secteur UEa les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un institut médico-social, notamment les bureaux, les locaux d'hébergement, les ateliers, les aires de parking, les logements de fonction ...

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UE 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE UE 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

*Dans le secteur UEa*, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

*Dans le reste de la zone UE*, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

### **ARTICLE UE 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Dans le secteur UEa*, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

**ARTICLE UE 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

*Par rapport à la RD723*, les constructions doivent être implantées à 15 m de l'alignement de cette voie.

*Par rapport aux autres* voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE UE 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

**Exception :**

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

Ce recul de 2 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UE 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités**

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

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

## **2. Traitement des abords**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

## **3. Façades**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

## **4. Toitures.**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

## **5. Clôtures.**

### ***Pour les constructions à usage d'équipements :***

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

### ***Pour les constructions à usage d'habitation existantes :***

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

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

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

Les murs doivent être :

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètres.

## **ARTICLE UE 12            STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**ARTICLE UE 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

*Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

**ARTICLE UE 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE UE 15            OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 16            OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UY

*Zone à vocation d'accueil d'activités.*

#### **Identification :**

*La zone UY* correspond aux zones d'activités d'Arrouët et de La Lande localisées à l'intérieur de la déviation, ainsi qu'à la zone de La Mûrie qui vient d'être aménagée par la Communauté de Communes Loire-Layon et qui se trouve au sud de la déviation, en appui sur la RD311.

Globalement cette zone accueille des activités assez mixtes (vocation industrielle, artisanale, de bureaux d'entrepôts ...), à l'exception des activités commerciales pures qui sont majoritairement implantées en centre-bourg ou au niveau de la zone UC des Fougères.

*Un secteur UYh est créé pour tenir compte de l'ouverture visuelle existante sur le Château de Serrant* depuis une portion de la rue du Grand Moulin.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

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

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2).* Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.*

#### **Destination :**

La zone UY est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de bureaux, de services, d'équipements et d'hôtellerie-restauration. Les activités commerciales y sont volontairement limitées (en complément d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lie), afin de privilégier des implantations en centre-bourg ou sur la zone des Fougères dévolue à cette vocation.

#### **Objectif des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte, pour les secteurs dans lesquels il reste du potentiel d'accueil, de la nécessité de limiter les nuisances pour les habitations riveraines et d'avoir une intégration paysagère des nouvelles constructions.

Au niveau du secteur UYh, la hauteur des constructions est plus faible pour conserver les vues sur le Château de Serrant.

Au niveau du site de La Mûrie, la gestion des accès est très réglementée, dans la mesure où il est bordé par deux routes départementales (déviation de la RD961 et RD311) pour lesquelles il faut préserver la fonction prioritaire d'écoulement du trafic.

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

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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY2.**

### **ARTICLE UY 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (unité de conditionnement, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UY 3**            **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

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

Les accès automobiles directs sur la déviation de la RD961 et sur la RD311 sont interdits.

#### **2 - Voirie :**

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

### **ARTICLE UY 4**            **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

### **ARTICLE UY 5**            **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'alignement de la déviation de la RD961,
- 10 mètres de l'alignement de la RD311,
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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

**ARTICLE UY 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

**Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres.

**Exception :**

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

**ARTICLE UY 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

*Dans le secteur UYh*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

*Dans le reste de la zone UY*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**ARTICLE UY 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités**

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

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

**2. Traitement des abords**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

**3. Façades**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

**4. Toitures.**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

**5. Clôtures.**

***Pour les constructions à usage d'habitation existantes :***

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

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

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

Les murs doivent être :

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

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

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètres.

***Pour toutes les autres constructions :***

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

**ARTICLE UY 12            STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les établissements commerciaux**, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
  - Si cette surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 60 m<sup>2</sup> ;
  - Si cette surface est supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 4 places +1 place supplémentaire par fraction de 20 m<sup>2</sup> excédant 200 m<sup>2</sup>.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- **Pour l'hôtellerie** : une place de stationnement par chambre ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;
- **Pour les établissements industriels et artisanaux** : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

Pour les aires de stationnement ouvertes au public, chaque place de stationnement devra couvrir au minimum une superficie de 2.50 mètres par 5 mètres de long.

**ARTICLE UY 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

***Dans l'ensemble de la zone UY,***

Les stockages et les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, réalisé avec plusieurs essences mélangées. Les essences persistantes ne dépasseront pas 50% de la quantité plantée.

***En outre pour la partie de la zone UY située au sud de la déviation de la RD961 (zone d'activités de La Mûrie),***

La marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement de la déviation de la RD961 et la marge de recul de 10 mètres

par rapport à l'alignement de la RD311 doivent être aménagées sous forme d'espaces verts composés de pelouse, de plantations arbustives ponctuelles (massifs) et d'arbres de haute tige, dans les proportions minimum suivantes :

- \* La section de bande d'espaces verts située au droit de chaque unité foncière doit au minimum être plantée d'arbustes à raison de 1/5<sup>ème</sup> de sa surface ; les arbustes devront atteindre une hauteur minimale d'1 mètre ;
- \* Cette section de bande doit être en outre plantée d'un équivalent d'un arbre de haute tige par fraction de 20 mètres de linéaire de façade ;
- \* De plus, si l'espace en façade est voué à la réalisation de stationnements, des plantations arbustives doivent être réalisées sur toute la longueur de la bande d'espaces verts établie au droit du parking..

## **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE UY 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

#### **ARTICLE UY 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p.50

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 61

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone 1AU

*Zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

#### **Identification :**

*La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme, afin de répondre aux besoins de développement de la ville de Saint-Georges-sur-Loire.*

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- *secteur 1AUb1* : site à vocation dominante d'habitat correspondant à l'Ilot Tuboeuf ;
- *secteur 1AUb2* : site à vocation dominante d'habitat correspondant à la 1<sup>ère</sup> phase d'urbanisation du site de La Croix Clet ;
- *secteur 1AUe1* : site à vocation d'accueil d'équipements collectifs correspondant à l'arrière de l'actuel hôpital local / maison de retraite ;
- *secteur 1AUe2* : site à vocation d'accueil d'équipements collectifs correspondant à La Miraudaie.

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

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre*

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone est concernée par la présence de zones humides identifiées dans le cadre de prospections de terrain réalisées conformément aux dispositions des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009.*

**Cependant, dans le secteur 1AUB, les investigations de terrain n'ont pu se faire sur la totalité du site (cf. Rapport de Présentation), tout projet doit donc faire l'objet en phase pré-opérationnelle d'un inventaire complémentaire au titre de la loi sur l'eau.**

#### **Destination :**

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

#### **Objectif des dispositions réglementaires :**

*Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.*

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

### **ARTICLE 1AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

### **ARTICLE 1AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AU :**
  - L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises sous réserve dans le secteur 1AUb :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme,
  - **en outre, pour le site de l'îlot Tuboeuf (1AUb1) :**
    - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
    - de mettre en œuvre un programme minimum de 25 logements intégrant au minimum 40% de logements aidés en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme ;
  - **en outre, pour le site de La Croix Clet (1AUb2) :**
    - d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte structurante (voie principale, voies secondaires) et pouvant se poursuivre de manière cohérente sur la zone 2AUb contiguë,
    - de mettre en œuvre un programme minimum de 80 logements intégrant au minimum 40% logements aidés en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme,

#### **que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de services.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
  - Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AUe :**
    - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
    - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
    - *en outre pour le secteur 1AUe1*, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

**que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à caractère technique, administratif, de santé, socio-culturel ...
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE 1AU 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

##### **Définition :**

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

##### **Expression de la règle :**

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

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

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

*En outre, dans le secteur 1AUb2*, la création d'accès automobile direct sur la rue des Fontaines et le chemin rural de La Salle est interdite ; les constructions seront desservies par un réseau de voies internes à créer au sein du secteur 1AUb2 qui déboucheront rue Nationale et rue des Fontaines, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*En outre, dans le secteur 1AUe2*, la création d'accès automobile direct sur la déviation de la RD961 est interdite ; les constructions seront desservies par un réseau de voies internes se raccrochant à l'urbanisation existante de La Murie (UY). Une voie d'accès au site à sens unique peut cependant être aménagée depuis la déviation de la RD961, juste après le rond-point.

#### **2 - Voirie :**

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

l'incendie.

**En outre dans le secteur 1AUb :**

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Des liaisons douces devront irriguer le cœur du futur quartier, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**En outre dans le secteur 1AUe :**

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

**ARTICLE 1AU 4**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

**2 - Assainissement :**

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- \* que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- \* que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Eaux de piscine :

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

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

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

**4 - Déchets :**

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

**ARTICLE 1AU 5**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

*Dans les secteurs IAUb1, IAUb2 et IAUE1*, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

*Dans le secteur IAUE2*, les constructions et installations doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD961 ;
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement.

**Exceptions :**

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade,...) des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

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

**ARTICLE 1AU 7****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

*Dans le secteur IAUb1*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

*Dans le secteur IAUb2*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

*Dans le secteur IAUE*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

**Exception :**

*Dans le secteur IAUb*, en cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

Cette règle ne s'applique pas non plus dans le cas de la construction d'un équipement public.

*Dans l'ensemble de la zone*, les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

*Dans l'ensemble de la zone IAU*, l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8**

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

*Dans les secteurs 1AUb1, 1AUb2 et 1AUe1*, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faitage ou au sommet d'un volume en attique et 6,50 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

*Dans le secteur 1AUe2*, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 18 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

**ARTICLE 1AU 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

**1 Dans l'ensemble du secteur 1AUb**

**1.1 Généralités**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

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

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

**1.2 Façades**

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

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

### **1.3 Toitures**

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

### **1.4 Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.**

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

### **1.5 Clôtures.**

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

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

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

Les murs doivent être :

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètre.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **2. Dans l'ensemble du secteur 1AUe**

### **2.1 Généralités**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la

distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2.2 Traitement des abords**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

## **2.3 Façades**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

## **2.4 Toitures.**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

## **2.5 Clôtures.**

Si une clôture est édictée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

## **ARTICLE 1AU 12**

## **STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble du secteur 1AUb :**

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

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 50 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

**Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au ratio suivant, 0,5 place de stationnement par logement créé, doit être intégré dans les espaces « publics ».**

**Dans le secteur 1AUe :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est néanmoins possible de répondre aux besoins en matière de stationnement de manière globale, sous forme de mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs équipements compatibles en terme de fonctionnement, afin de limiter la consommation foncière pour le stationnement.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**ARTICLE 1AU 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

***En outre dans le secteur 1AUe2 :***

La marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement de la déviation de la RD961 doit être aménagée sous forme d'espaces verts composés de pelouse, de plantations arbustives ponctuelles (massifs) et d'arbres de haute tige, dans les proportions minimum suivantes :

- La section de bande d'espaces verts située au droit de chaque unité foncière doit au minimum être plantée d'arbustes à raison de 1/5<sup>ème</sup> de sa surface ; les arbustes devront atteindre une hauteur minimale d'1 mètre ;
- Cette section de bande doit être en outre plantée d'un équivalent d'un arbre de haute tige par fraction de 20 mètres de linéaire de façade ;
- De plus, si l'espace en façade est voué à la réalisation de stationnements, des plantations arbustives doivent être réalisées sur toute la longueur de la bande d'espaces verts établie au droit du parking..

La réalisation de la voie d'accès en sens unique au secteur 1AUe2 depuis le giratoire de la déviation de la RD961 est permise dans cette bande d'espace vert.

***En outre dans le secteur 1AUb2 :***

Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le confortement du corridor écologique classé en N, avec des espaces tampon vis-à-vis des zones humides pouvant accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des aires de stationnement prenant en compte la sensibilité environnementale du site doivent être respectées.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Éléments de paysage à protéger :**

***Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au sein du secteur 1AUb2*** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces haies par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux ...).

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 1AU 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE 1AU 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

### Caractère de la zone 2AU

*Zone destinée à une urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

#### Identification :

*La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU.*

*Cette zone comporte 2 secteurs distincts, identifiés en fonction de leur vocation :*

- *secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat* correspondant à l'extension vers le nord-ouest du site de La Croix Clet classé en 1AUb, et au secteur de l'îlot Place Montprofit ;
- *secteur 2AUy à vocation d'accueil d'activités* correspondant à l'extension vers le sud-est de la zone d'activités de La Mûrie.

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

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.*

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone est concernée par la présence de zones humides identifiées dans le cadre de prospections de terrain réalisées conformément aux dispositions des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009.*

#### Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour le développement à moyen terme de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone, tout en permettant a minima l'évolution du bâti existant.

## ***Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

### **ARTICLE 2AU 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve,**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
  - de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,
- **ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
  - Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
  - Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE 2AU 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

## **ARTICLE 2AU 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux de piscine :

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

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

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

## **ARTICLE 2AU 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé, sauf dans le cas d'une construction ou installation équipée devant être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

## **ARTICLE 2AU 6            IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

**Exception :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

**Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder celle des constructions existantes.

**ARTICLE 2AU 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

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

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

## **2. Façades**

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

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

## **3. Toitures**

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

## **4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.**

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

## **5. Clôtures.**

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

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

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

Les murs doivent être :

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

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

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètre.

**ARTICLE 2AU 12**      **STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 2AU 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

*Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

**ARTICLE 2AU 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE 2AU 15**      **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16**      **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 68

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone A

*Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### **Identification :**

*La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Un secteur Ah est créé pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.*

*Un secteur An est créé pour identifier la partie du territoire communal située au sud de la voie ferrée dans le val de Loire qui associe à la fois une vocation agricole, à des sites de qualité et des milieux naturels présentant un intérêt écologique, et à des zones de risques d'inondation.*

*Un sous-secteur Anh est créé pour identifier au sein de cet espace les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.*

*Un secteur Ap est créé pour identifier le site d'exploitation agricole de Crépellex localisé au sein du site classé « Châteaux de Serrant et de Chevigné et leurs parcs ».*

*Un secteur At est créé autour du site d'exploitation de la Grojardière qui s'inscrit à l'intérieur de la déviation entre la zone d'activités de La Lande, la ZAC des Fougères et la nouvelle gendarmerie ; afin d'éviter la construction de bâtiments agricoles non démontables qui rendraient difficile à l'issue de ce P.L.U. une mutation vers un développement de l'urbanisation.*

*Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au sud de la voie ferrée au niveau du Val (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).*

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

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.*

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone est très partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier au sud de La Basse Villette, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.*

*Cette zone est concernée par les périmètres de protection du captage « Le Bois Tiers, Le Boyau » au niveau de la vallée de La Loire.*

*Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la RD723 est classée à grande circulation et qu'elle est traversée par l'A11.*

*Cette zone est concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.*

**Destination :**

*Dans la zone A*, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise au sein des secteurs et sous-secteurs Ah et Anh, mais elle est très encadrée afin de rester limitée.

Le changement de destination à vocation d'habitat est ouvert sous conditions pour les bâtiments identifiés au Règlement – Documents graphiques.

*Dans le secteur At*, afin de ne pas pérenniser sur le long terme un site d'exploitation au cœur de l'agglomération, seules les installations agricoles démontables et les constructions et installations rendues nécessaires pour une mise aux normes sont autorisées

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

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

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

#### **I. Rappels :**

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

#### **II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, notamment :**

- les affouillements pour les terrains concernés par le périmètre de protection rapproché du captage « le Bois Tiers, le Boyau » (cf. identification au Règlement – Document graphique) ;
- les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

### **ARTICLE A 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

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

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone A :***
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,***
- ***pour les terrains situés en zone inondable,*** de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation des vals de Montjean, Saint-Georges et Chalennes figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- ***pour les terrains concernés par les périmètres de protection du captage « Le Bois Tiers, Le Boyau »,*** de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage « Le Bois Tiers, Le Boyau »,
- ***de porter à la connaissance du service en charge de la police de l'eau*** toute installation, ouvrage, travaux ou activité susceptible de porter atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides,

**ne sont admises dans le secteur An que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impacts notoires sur les milieux naturels ou que ceux-ci fassent l'objet de mesures compensatoires adaptées.

**ne sont admises dans l'ensemble du secteur Ah et du sous-secteur Anh que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes,

transformateurs, etc.).

- L'extension mesurée en construction neuve d'un bâtiment existant à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, à l'exception des sous-secteurs Anh et Anhd situés en zone inondable au sein desquels cette augmentation est limitée à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non à l'habitation, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - l'emprise au sol maximale totale des annexes nouvelles ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination à usage d'habitation (création de logement, gîte, chambres d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le document graphique identifie le bâtiment à cette fin, sous réserve :
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
  - d'être compatible avec la vocation agricole de la zone ;
  - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 100 m<sup>2</sup> ;
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même sous-secteur, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même sous-secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.
- L'extension des bâtiments agricoles existants.

**ne sont admis, dans le secteur At, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes :
  - être démontable ;
  - être rendue nécessaire pour une mise aux normes.

**ne sont admis, dans le secteur Ap, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m<sup>2</sup>.

**ne sont admis, dans le reste de la zone A et dans le secteur Ap, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, contournement routier de l'agglomération etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les unités de production de chaleur par méthanisation, sous réserve que cette production soit issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles conformément aux dispositions de l'article L.311-1 du code rural.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (notamment le contournement routier de l'agglomération), à condition qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (notamment le contournement routier de l'agglomération), ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-

7 du Code de l'urbanisme, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m<sup>2</sup>.
- L'extension mesurée en construction neuve d'une habitation existante sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - o qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non à l'habitation, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - o l'emprise au sol maximale des annexes nouvelles ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond),
  - o les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

**En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE A 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE A 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

## **2 - Assainissement :**

### Eaux usées :

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

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

### Eaux de piscine :

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

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

## **ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

## **ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Par rapport à la RD723 et à l'A11 :

#### Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD723 et de 100 mètres de l'axe de l'A11.

#### Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

### Par rapport à la RD961 :

#### Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD961.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD961, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

#### Exceptions :

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

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

**Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :**

**Expression de la règle :**

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE A 7**                      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite dans le cas d'un bâtiment agricole ; ce retrait étant porté à 2 mètres dans les autres cas.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment agricole existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant qui n'est pas à usage agricole parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

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

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

**ARTICLE A 8**                      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres lorsqu'au moins un des 2 bâtiments est à usage agricole.

**Exception :**

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

**ARTICLE A 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble du secteur Ah et du sous-secteur Anh, l'emprise au sol d'un abri pour animaux réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

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

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

**ARTICLE A 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

**ARTICLE A 11**                    **ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

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

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

**2. Façades****2.1 Aspect**

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

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

Les bardages bois devront conserver leur teinte naturelle.

Pour les constructions à usage agricole, les bardages métalliques devront être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois conservant leur teinte naturelle.

## **2.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- \* la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- \* le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- \* les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- \* les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- \* en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

## **3. Toitures**

Pour les constructions à usage agricole et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

## **4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.**

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

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

## **5. Clôtures.**

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

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

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

Les murs doivent être :

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètre.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

### **2 - Espaces boisés classés :**

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

### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

*Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

- \* dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- \* dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- \* dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

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

*Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté. Il en est de même en cas de destruction suite à un phénomène climatique.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE A 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE A 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 81

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone N

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

#### **Identification :**

*La zone N « stricte » comprend au niveau du Val, corridor écologique majeur, le bras de Loire et les boires, et intègre par ailleurs les corridors tertiaires constitués des vallons de la Douinière, du ruisseau de Serrant, de La Bénaudière et des Galivais, ainsi que le site classé des « Châteaux de Serrant et de Chevigné et leurs parcs ».*

*Afin de bien différencier le site classé, il fait l'objet d'un secteur spécifique Np, permettant notamment d'envisager des opérations de mise en valeur patrimoniale.*

*Un secteur Nh et un sous-secteur Nph sont créés pour identifier les ensembles bâtis existants.*

*Un secteur Nj est créé pour identifier l'ensemble de jardins existant entre le bourg et La Croix Clet.*

*Un secteur Nl est créé pour identifier la coulée verte du ruisseau de Serrant qui traverse l'agglomération et qui peut faire l'objet d'aménagements légers à usage touristique et de loisirs.*

*Un secteur Nt est créé pour identifier les châteaux et leurs parcs (hors site classé) : Eculard, L'Epinais, La Comterie, La Bénaudière.*

*Un secteur Nx est créé pour identifier les espaces correspondant à des équipements collectifs (station d'épuration, cimetière).*

*Un secteur Nz est créé pour identifier le terrain désigné pour l'accueil des gens du voyage localisé au sud de Plaisance.*

*Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au sud de la voie ferrée au niveau du Val (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).*

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

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.*

*Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon*

*Cette zone est très partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier au sud de La Basse Villette, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.*

*Cette zone est concernée par les périmètres de protection du captage « Le Bois Tiers, Le Boyau » au niveau de la vallée de La Loire.*

*Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la RD723 est classée à grande circulation.*

*Cette zone est concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.*

**Destination :**

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

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

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

### **ARTICLE N 1                      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

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

#### **II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2, notamment :**

- les affouillements pour les terrains concernés par le périmètre de protection rapproché du captage « le Bois Tiers, le Boyau » (cf. identification au Règlement – Document graphique) ;
- les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

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

#### **I. Rappels :**

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

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone N* :
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et a capacité des équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*
- *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation des vals de Montjean, Saint-Georges et Chalonnnes figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- *pour les terrains concernés par les périmètres de protection du captage « Le Bois Tiers, Le Boyau »,* de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage « Le Bois Tiers, Le Boyau »,
- *de porter à la connaissance du service en charge de la police de l'eau* toute installation, ouvrage, travaux ou activité susceptible de porter atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides,

**ne sont admises dans l'ensemble de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, contournement routier de l'agglomération ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur (notamment la réalisation du contournement routier de l'agglomération), et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (chapelle, moulin, loge de vigne, croix ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

**sont en outre admises dans le secteur Nj les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>.

**sont en outre admises dans le secteur Nh les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée en construction neuve d'un bâtiment existant à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non à l'habitation, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - l'emprise au sol maximale totale des annexes nouvelles ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination, à usage d'habitation (création de logement, gîte, chambres d'hôtes ou extension d'un logement existant) ou d'activités touristiques, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone,
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
  - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 100 m<sup>2</sup> (sauf dans le cas d'une extension d'un logement existant),
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ou sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même secteur ou sous-secteur, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ou sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même secteur ou sous-secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

**sont en outre admises dans le sous-secteur Nph les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée en construction neuve d'un bâtiment existant à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, à l'exception des sous-secteurs Anh et Anhd situés en zone inondable au sein desquels cette augmentation est limitée à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) accolées ou non à l'habitation, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - l'emprise au sol maximale totale des annexes nouvelles ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination, à usage d'habitation (création de logement, gîte, chambres d'hôtes ou extension d'un logement existant) ou d'activités touristiques, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone,
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
- que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 100 m<sup>2</sup> (sauf dans le cas d'une extension d'un logement existant),
- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).

**sont en outre admises dans le secteur Nl les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (parking, bloc sanitaire, local technique, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'ils satisfassent aux dispositions de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

**sont en outre admises dans le secteur Np les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements, constructions, extensions et changements de destination, dans le cadre d'une mise en valeur des monuments et des sites.

**sont en outre admises dans le secteur Nt les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée en construction neuve d'un bâtiment existant à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non à l'habitation, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - l'emprise au sol maximale totale des annexes ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière ;
- Le changement de destination, à usage d'hébergement touristique, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, médico-sociales, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

**sont en outre admises dans le secteur Nx les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, déchèterie ...).

**sont en outre admises dans le secteur Nz les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les terrains désignés pour l'accueil des gens du voyage, et les constructions et installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

**En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie**

**d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE N 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE N 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

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

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

##### Eaux de piscine :

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

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

**ARTICLE N 5**                    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

**ARTICLE N 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Par rapport à la RD723 :**

**Expression de la règle :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD723.

**Exceptions :**

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**Par rapport à la RD961 :**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD961.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD961, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

**Exceptions :**

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

**Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :**

**Expression de la règle :**

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE N 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

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

**Exceptions :**

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

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

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

**ARTICLE N 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9**                    **EMPRISE AU SOL**

*Dans les secteurs Nh et Nt, l'emprise au sol d'un abri pour animaux réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.*

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

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

**ARTICLE N 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

## **ARTICLE N 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

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

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

### **2. Façades**

#### **2.1 Aspect**

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

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

Les bardages bois devront conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois conservant leur teinte naturelle.

***En outre, dans les secteurs N1, Nx et Nz***, les bardages métalliques sont autorisés, à condition que leur teinte respecte le nuancier de Maine-et-Loire.

#### **2.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnancement des façades et le dessin des menuiseries :

- \* la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;

- \* le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- \* les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- \* les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- \* en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

### **3. Toitures**

Pour les équipements et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

### **4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.**

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

### **5. Clôtures.**

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

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

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

Les murs doivent être :

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètre.

## **ARTICLE N 12                      STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

### **2 - Espaces boisés classés :**

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

### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

*Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

- \* dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- \* dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- \* dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

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

*Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté. Il en est de même en cas de destruction suite à un phénomène climatique.

*Les parcs et boisements identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, sauf par exemple en cherchant à dégager des vues sur le Château de Serrant, à recréer des perspectives historiques ...

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE N 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

**ARTICLE N 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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