



Dans le cas contraire, si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir de nouvelles constructions, le secteur est alors classé 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

> Les zones Agricoles (A) :

Certaines zones du PLU équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles », en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.

> Les zones Naturelles (N) :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- La zone N permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions.

Au sein des zones A et N, les extensions limitées des habitations et leurs annexes sont autorisés sous conditions.

Peuvent également être mis en place en zone A et N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont admises des constructions conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.



PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Une partie de la zone N est concernée par les périmètres de protection immédiat et rapprochée du captage des Hautes Roches à PONTIGNE. Les éléments de réglementation relatifs à ce captage sont disponibles en annexes du PLU (Pièces 6).

Les zones agricoles sont divisées en plusieurs types de zones :

- Les zones naturelles générales ;
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité.

On distingue :

- > **Zone N** : Il s'agit recouvre des espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.
 - **Secteur N(p)** : Il s'agit des espaces naturels localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Nf** : Il s'agit des zones naturelles forestières. Ces zones sont couvertes par un plan de gestion.
 - **Secteur Nf(p)** : Il s'agit des espaces forestiers localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Np** : Il s'agit d'une zone comprenant les espaces naturels ou forestiers avec enjeux paysagers et environnementaux spécifiques. Le règlement de la zone devra être adapté à ces enjeux et la constructibilité limitée.
 - **Secteur Np(p)** : Il s'agit des espaces naturels à enjeux localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Nj** : La zone Nj correspond aux zones naturelles liées aux espaces de nature dans le tissu urbain : espaces verts, parcs privés, jardins partagés.
- > **Zone Nc et Nc1** : La zone Nc1 est réservée aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols dans le respect des dispositions générales des articles R151-22, R151-24 et R151-34. Le secteur Nc est concerné par l'exploitation de la carrière



- > **Zone NI** : La zone NI est une zone visant à la valorisation d'espaces de loisirs. Elle n'admet que les aménagements légers.
 - **Secteur NI(p)** : Il s'agit des espaces naturels à usage de loisirs comprises au sein du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Ng** : Il s'agit d'une zone naturelle au sein de laquelle les aménagements légers liés au golf de Baugé sont autorisés.
 - **Secteur Ng(p)** : Il s'agit des espaces du golf localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Ngh** : Il s'agit d'une zone constructible liée au développement de l'offre touristique du golf de Baugé. Cette zone, fait l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- > **Zone Nt1** : Espace destiné à recevoir des activités touristiques faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. La zone Nt1 admet le développement d'activités touristiques avec des possibilités de constructions réduites.
 - **Secteur Nt1(p)** : Il s'agit des STECAL touristiques localisés au sein du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Nt2** : Espace destiné à recevoir des activités touristiques faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. La zone Nt2 admet le développement d'activités touristiques avec des possibilités de constructions limitées.
 - **Secteur Nt2(p)** : Il s'agit des STECAL touristiques localisés au sein du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Ngv** : Espace permettant le confortement des aires d'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- > **Zone Ngv1** : Cette zone au même titre que la zone Ngv est un STECAL relatif à l'accueil des gens du voyage sur le territoire. Il s'agit ici de terrains familiaux et non d'une aire d'accueil.
- > **Zone Npv** : Espace permettant l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de type parc photovoltaïque, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.



I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

Zones naturelles générales :		N	Nf	Np
HABITATION				
	Logement	V*	V*	X
Condition :				
En zone N :				
• L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est autorisée dans les limites suivantes : ○ L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU, dans une limite totale d'extension ne pouvant excéder 70m² d'emprise au sol. ○ L'extension ne doit en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire. • La construction d'annexes au logement est autorisée dans les limites suivantes : ○ D'une surface totale de 40m² d'emprise au sol (hors piscines) d'annexes nouvellement créée à la date d'approbation du PLU. ○ Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole. ○ Les annexes ne doivent en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire • Les piscines sont autorisées à condition de : ○ ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. ○ Elles ne doivent pas dépasser 40m² d'emprise au sol (à la date d'approbation du PLU) et doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale. • Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.				
	Hébergement	X	X	X



	N	Nf	Np
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X
Condition :			
En zone N :			
Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.			
Cinéma	X	X	X

	N	Nf	Np
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*	V*	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V*	X	X
Condition :			
En zones N, Nf et Np :			
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
En zone N :			
Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination autres équipements recevant du public sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.			



	N	Nf	Np
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

	N	Nf	Np
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	V	X

Autres usages autorisés ne répondant pas aux destinations et sous destinations du code de l'urbanisme :

En zones N et Np :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve de respect de la règlement loi sur l'eau.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).
- Les abris pour animaux seront autorisés dans une limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière et sous réserve que :
 - La construction soit une construction légère ;
 - que les matériaux utilisés soit d'aspect naturel (bois) permettent la bonne insertion de la construction au sein de son environnement.



Dans l'ensemble des zones suivantes, toutes les occupations du sols non citées ci-dessous sont interdites.

En zone Nj :

- Les constructions nouvelles dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU par unité foncière, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin ...), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Nc1 :

- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

En zone Nc :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

En zone NI :

- Les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Ng :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires pour l'activité du golf, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les aménagements sans création d'emprise au sol, nécessaires pour l'activité du golf.

En zone Ngh :

- Les constructions, extensions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'être lié aux besoins du golf.



- Les constructions, extensions, installations et ouvrages à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique.

En zones Nt1 et Nt2 :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination.
- Les constructions, extensions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.
- Les extensions limitées (30% de l'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU) à usage de logement de fonction nécessaire à des activités de gardiennage strictement liées et nécessaire au fonctionnement des hébergements touristiques.

En zone Ngv :

Les extensions des bâtiments existants nécessaires au fonctionnement de l'aire sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de la construction initiale;
- qu'elle ne crée pas de logement à usage d'habitation ;
- qu'elle ne permette pas l'installation d'habitations légères de loisirs (HLL) (chalet, bungalow).

En zone Ngv1:

- Les constructions de locaux communs d'une emprise au sol de moins de 20m² sont autorisées ;
- Le stationnement de caravanes sur le terrain est autorisé.

En zone Npv :



- L'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

2. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

RENVOI : QUELLES REGLES LIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?

II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

En cas de bâtiments existants présentant des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales définies, les extension et réhabilitations dans la continuité de l'existant sont admises.

a. En zones N, Ng, Nt1, Nt2, Nf :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont les extensions :

- La hauteur maximale autorisée est de **9 mètres**.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **5 mètres**.

b. En zones Nt1, Ngh et Nt2 :

- La hauteur maximale des constructions à vocation touristique ne peut excéder **9 mètres**.

c. En zones Npv, Ngv et Ngv1 :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres**.

d. En zone Nj :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **5 mètres**.

e. En zone Nc :

La hauteur n'est pas limitée.



2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas générer un non-respect de la règle générale plus important.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-après sont possibles :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. Dans l'ensembles des zones N :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.

3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.



Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

- a. En zones N, Nt1, Nt2, Nj, Ngh, Ngv, Ngv1 et Npv :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 3 mètres.

- b. En zones Nf et Nc :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 5 mètres.

4. Article 2.4 - Emprise au sol

- a. En zones N, Nc, Npv, Nf, Np :

Non réglementée

- b. En zone Nt1 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200m² par zone Nt1.

- c. En zone Nt2 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m² par zone Nt2.

- d. En zone Ngh :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 3570m² par zone Ngh.

- e. En zone Ngv :

L'extension des bâtiments est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.



f. En zone Ngv1 :

Les constructions nouvelles devront présenter une emprise au sol de moins de 20m². 2 constructions seront autorisées par zone Ngv1.

g. En zone Nj :

Les constructions nouvelles est limitée à 20 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU par unité foncière.

5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

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 étrangère à la région.

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.

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :

- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.



a. Dans l'ensemble des zones N :

Façades :

La teinte des façades devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

Les façades des constructions doivent être constituées :

- soit en pierre apparente ; les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés ;
- soit en maçonneries enduites ; l'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché, grattés ou lavés ; les enduits devront être de teinte soutenue ;
- soit en bardages aspect bois naturel ou acier. La pose de bardage n'est pas permise pour les bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les façades en capteur solaire thermiques, ou photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées au dessin du projet et d'être compatibles avec leur environnement.

Les annexes répondent aux mêmes exigences que la construction principale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être d'aspect bois.

En outre, pour les constructions à **usage activités** autorisées, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de tons neutres.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Soit en bardages bois naturel (douglas, châtaigner...), à lames verticales larges jointes. Pour les constructions existantes et leurs extensions, la surface de bardage bois sera limitée aux 2/3 de chaque façade, ou sur une annexe d'échelle limitée (inférieur à 12m²). En construction neuve, la surface en bardage ne peut excéder les 2/3 de l'ensemble du projet. Dans tous les cas, l'aspect bois verni et le bardage PVC sont interdits. Les parements en matériaux composites d'aspect compatible avec les matériaux précédents sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité agricole seront de facture sobre et en accord avec leur environnement.

La teinte des façades devra être **conforme** avec le nuancier du SPR (*annexe au règlement*).

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet, composé d'une volumétrie simple.

Les menuiseries et ferronneries seront de couleur sobre.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Les remplissages doivent être en produit verrier non coloré et non réfléchissant.



Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier du SPR.

Menuiseries et ouvertures :

La teinte des menuiseries devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.

Pour les **bâtiments d'activités**, les ouvertures de grande largeur sont autorisées dans la mesure où leurs menuiseries sont traitées dans la teinte du bardage ou en accord avec celle-ci et que leurs vitrages sont transparents ou semi-transparentes.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Sur des créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, le matériau utilisé pourra être remplacé par de l'acier ou de l'aluminium laqué de petite section. Les menuiseries seront peintes dans des tons conformes **au nuancier du SPR**.

Toitures :

Les couvertures doivent être :

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

Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice ou à une limite séparative.

Les couvertures des toitures des constructions principales devront être exécutées en aspect ardoise (rectangulaires ou en écailles), tuiles plates, zinc, cuivre, verre, végétalisées ou tuiles baugeoises.

Les couvertures des annexes et des volumes secondaires* pourront être réalisées en aspect bac acier.

En outre, pour les **bâtiments d'activités**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisée.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. Ils doivent être encastrés au nu du matériau de couverture.



Panneaux solaires :

Les panneaux solaires ne sont admis qu'en toiture et sous les conditions suivantes :

Les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires*.

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir 80% à 100% de la couverture du bâtiment. Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la géométrie des versants de toit. Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faîtages et fixations.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir l'ensemble de la couverture du bâtiment.

Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit et seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront de couleur sombre, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faîtages et fixations.

Piscines :

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum.

Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisé avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu.

Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices.

Les clôtures en éléments en plaques béton sont interdites.



Les **clôtures en limites de voies** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, **en mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par un muret en pierre naturelle ou enduit surmonté d'un dispositif à claire voie* présentant **une opacité maximale de 50% et ne présentant pas une teinte blanche pur** (*nuancier départemental*).

En cas d'absence d'ouvrage maçonné existant, il peut être autorisé une clôture grillage (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (*annexe au règlement*).

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.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit par des dispositifs à claire voie ajourés ;
- soit, par des clôtures végétales constituées d'essence locales* doublées ou non d'un grillage ;

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Les toiles de paillages et bâches de plantations plastiques sont interdites.

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

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

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

7. Article 2.7 – Stationnement

REVOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?



PARTIE 7 : ANNEXE – LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER POUR LES HAIES

La liste des essences à privilégier s'appuie sur le Guide technique de dispositif « une naissance, un arbre » mis en place par la région Pays de la Loire (octobre 2019). Ce guide permet de cibler les essences locales en fonction de leurs caractéristiques et de leurs utilisations (haies, boisements, lisière, bosquets, bords de cours d'eau).

Les essences utilisées devront être choisies afin de s'adapter au mieux au territoire, au climat, au type de sol (pH, composition, hydrométrie), aux espèces ciblées par la compensation, aux unités paysagères et à la forme de la haie souhaitée.

Il doit être privilégié de :

- Utiliser des essences locales champêtres, qui seront les mieux adaptées aux conditions locales, pour créer des écosystèmes fonctionnels.
- Planter une grande diversité d'essences. En se complétant, les multiples espèces d'une haie résistent mieux aux maladies. Dans cet esprit, il est conseillé de ne pas favoriser une espèce dominante à plus de 30 %. La diversité des essences permet également d'assurer un étalement dans le temps de la floraison et de la fructification, pour répondre aux besoins alimentaires du plus grand nombre d'espèces animales. Certaines essences produisent des baies ou des fruits utiles aux oiseaux. D'autres sont identifiées comme mellifères et seront également à privilégier. Pour les haies, un minimum de 6 essences mellifères est préconisé afin de diversifier les sources de pollen.





TAXON	PHENOLOGIE			UTILISATIONS				INTERETS	
	Période de floraison	Humidité du sol	pH du sol	Haies	Boisements	Lisière, landes, Bosquets	Bords de cours d'eau	Fruits comestibles pour la faune	Espèce mellifère
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	mai	Assez sec à frais	Très variable	X	X			X	X
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Mars-avril	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin				X		X
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	Avril-mai	Très variable	Très variable			X			
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	Avril-mai	Très humide	acide			X			
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	X	X	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Juin-Juillet	Assez sec à frais	acide	X	X	X		X	X
Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>)	Mai-juin	Assez sec à humide	Faiblement acide à neutre		X			X	
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Avril-mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	X	X	X	X	X	
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	avril	sec	Faiblement acide à alcalin	X		X		X	
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	mai	Assez sec à frais	acide	X	X			X	
Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)	Avril à mai	Sec	Acide à neutre	X		X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Avril à juin	Sec	Acide à alcalin	X	X	X		X	X
Érable champêtre (<i>Acer campestris</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X		X	X		X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Mars-avril	Sol frais	Faiblement acide à basique	X		X		X	X
Mûrier blanc et noir (<i>Morus alba et nigra</i>)	Mai à juin	Sec à frais	Faiblement acide à basique	X	X			X	
Noyer commun et hybride (<i>Juglans regia et Juglans major/nigra x regia</i>)	Avril-mai	Frais	Faiblement acide à basique		X			X	
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	Avril -mai	Sain	Acide	X		X		X	X



Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Mai-juin	sec	Faiblement acide à alcalin	X	X	X		
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Janvier à mars	Sec à assez humide	Faiblement acide à neutre	X	X	X		
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	Mars-avril	Assez sec à humide	Faiblement acide à alcalin	X		X		X
Orme lisse (<i>Ulmus laevis</i>)	Mars-avril	Très humide	Faiblement acide à alcalin		X	X		
Orme de Lutèce (<i>Ulmus lutece</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Neutre	X		X		
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin			X		
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin			X		
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Acide à alcalin		X	X		
Poirier franc (<i>Pyrus pyrastrer</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X			X	
Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X				
Poirier à feuille en cœur (<i>Pyrus cordata</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X	X			
Pommier sauvage (<i>Malus communis</i>)	Mars à juin	Sain	Neutre	X		X		X
Fruitiers greffés de variétés locales	Mars à juin	Sain		X				
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Avril-mai	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin	X		X		X
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)				X				X
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	Mars-avril	Assez sec à humide	Acide à alcalin	X		X		X
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	Juillet	Assez sec à frais	Acide à neutre	X				X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Juin-juillet	Sec	Faiblement acide à alcalin	X	X			X

