



REGLEMENT

PIECE ECRITE

4.a



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13/01/2026

Approuvant les dispositions de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mozé-sur-Louet

Le Maire,
Joëlle BAUDONNIERE

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

SOMMAIRE

PIECE ECRITE	1
- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
3-1 : Zones Urbaines dites " Zones U "	3
3-2 : Zones à urbaniser dites "zones AU"	3
3-3 : Les zones agricoles dites "zones A"	3
3-4 : Zones Naturelles dites " Zones N "	4
3-5 : Espaces boisés classés (au titre des articles L 113.1 et L 113.2).....	4
3-6 : éléments de paysage et éléments protégés au titre de l'Article L.151-19	4
3-7 : éléments de paysage et sites protégés au titre de l'Article L.151-23	4
3-8 : Documents graphiques	5
ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES	5
ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	6
ARTICLE 6 : LEXIQUE	6
- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
Destination :	8
Objectifs des dispositions réglementaires :	8
ARTICLE UA.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES	9
ARTICLE UA.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	9
ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE.....	9
ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
UA.4-1 : Eau potable	10
UA. 4-2 : Eaux usées	10
UA.4-3 : Eaux pluviales	10
UA.4-4 : EAUX de piscine	10
UA.4-5 : Réseaux divers.....	11
ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	11
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	11
ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE	12

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL	12
ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR.....	12
ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	13
Ua.12-1 : Dispositions générales	13
UA.12-2 : Dispositions particulières.....	13
ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	14
ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	14
ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	14
ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	14
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
ARTICLE UB.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :	16
ARTICLE UB.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	16
ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE.....	16
ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	17
UB.4-1 : Eau potable	17
UB.4-2 : Eaux usées	17
UB.4-3 : Eaux pluviales	17
UB. 4-4 : les Eaux de piscine :	17
UB.4-5 : Réseaux divers.....	18
UB. 4-6 : Déchets :	18
ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	18
ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE	19
ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL	19
ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR.....	19
ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	20
UB.12.-1 : Dispositions générales	20
UB.12.-2 : Dispositions particulières.....	21
ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	21

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	21
ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	23
ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	24
ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	24
ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE.....	24
ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	24
UY.4-1 : Eau potable	24
UY.4-2 : Eaux usées	24
UY.4-3 : Eaux pluviales	25
UY.4-4 : Réseaux divers	25
ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	25
ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	25
ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE	26
ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL	26
ARTICLE UY.10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE UY.11 -ASPECT EXTERIEUR.....	26
ARTICLE UY.12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES	28
ARTICLE UY.13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER.....	28
Eléments de paysage à protéger.....	28
ARTICLE UY.14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	29
ARTICLE UY 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	29
ARTICLE UY 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	29
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	30
ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :	31
ARTICLE UE.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	31

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE.....	32
ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	32
UE.4-1 : Eau potable	32
UE.4-2 : Eaux usées	32
UE.4-3 : Eaux pluviales	32
UE.4-4 : Réseaux divers	33
ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	33
ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	33
ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	33
ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE	33
ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL	33
ARTICLE UE.10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UE.11 -ASPECT EXTERIEUR.....	33
ARTICLE UE.12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES	34
ARTICLE UE.13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	34
ARTICLE UE.14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	35
ARTICLE UE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	35
- TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	37
ARTICLE 1AUH.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :	38
ARTICLE 1AUH.2 - ACCES ET VOIRIE.....	38
ARTICLE 1AUH.3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	38
ARTICLE 1AUH.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE 1AUH.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE 1AUH.6 - EMPRISE AU SOL	40
ARTICLE 1AUH.7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE 1AUH.8 - ASPECT EXTERIEUR	41

ARTICLE 1AUH.9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	42
ARTICLE 1AUH.10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER.....	42
ARTICLE 1AUH.11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	43
- TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	45
ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	47
ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	47
ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE.....	50
ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	50
A.4-1 : Eau potable	50
A.4-2 : Eaux Usées	51
A.4-3 : Eaux pluviales	51
A.4-4 : Eaux de piscines	51
ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	51
ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL	52
ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR	53
ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	54
ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	54
A.13-1 : Espaces libres et plantations	54
A.13-2 : ESPACES BOISES CLASSES	54
A.13-3 : Eléments de paysage à protéger.....	54
ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	55
ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	55
ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	55
- TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	57
ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	59
ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	59
ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE.....	60
ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	61
N.4-1 : Eau potable	61
N.4-2 : Eaux usées	61
N.4-3 : Eaux pluviales	61
N.4-4 : Eaux de piscines	62
ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	62
ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	62
ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE	63
ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL	63
ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.....	63
ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	64
ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	64
N.13-1 : Espaces libres et plantations	64
N.13-2 : Espaces boisés classés	64
N.13-3 : Elements de paysage à protéger	65
.ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	65
.ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	65
.ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	65
ANNEXE 1 - LEXIQUE	66
Accès :	67
Acrotère :	67
Affouillement et exhaussement :	67
Annexe :	67
Bardage :	67
Bâtiment :	67
Changement de destination :	67
Châssis :	67
Clôtures :	67
Construction :	68
Constructions de commerce :	68

Constructions à usage d'artisanat :	68
Constructions à usage industriel :	68
Constructions à usage de bureaux :	68
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public :	68
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :	69
Emprise au sol :	69
Extension :	69
Exploitation agricole ou forestière :	69
Façade :	69
Habitation légère de loisirs (HLL) :	69
Hauteur :	69
Hébergement hôtelier :	69
Limite de voie ou d'emprise publique :	70
Limite séparative :	70
Logement :	70
Lucarne :	70
Modénature :	70
Recul :	70
Retrait :	70
Voie ou emprise publique :	71
ANNEXE 2 - RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	72
ANNEXE 3 - BATIMENTS IDENTIFIES POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION (DETAIL FIGURANT DANS LE TOME 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION).....	73

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune Mozé sur Louet, ces dispositions s'imposent à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du P.L.U de Mozé-sur-Louet s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES 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.111-26, R.111-27), 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.

En ce qui concerne le Code de l'urbanisme, les articles suivants sont à respecter :

- ARTICLE R.111-2 du Code de l'urbanisme - 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 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ARTICLE R.111-26 du Code de l'urbanisme - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ARTICLE R.111-27 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les 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.

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d' Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles.

NB : La Commune de Mozé-sur-Louet est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques inondation du Val du Louet. **Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame hachurée, quel que soit la zone ou le secteur créé.** Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU). La règle la plus stricte est à appliquer.



PPR Inondation du Val de Louet et confluence de la Maine et de la Loire

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

3-1 : ZONES URBAINES DITES "ZONES U "

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- **les zones UA**, correspondant à la partie ancienne du bourg et à l'habitat ancien, sont repérées au plan par les indices UA ;
- **les zones UB**, correspondant à une zone urbaine résidentielle de construction plus récente, sont repérées au plan par les indices UB.
- **les zones UY**, réservées aux activités, sont repérées au plan par les indices UY.
- **Les zones UE**, zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements correspondant au pôle d'équipement des Ganaudières.
- **Un sous-secteur UEh a été créé, pour identifier, sur le secteur d'équipements, un terrain permettant la halte de caravanes de courte durée.**

3-2 : ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est créé une zone 1AUh qui recouvre le secteur des Ganaudières voué à être ouvert à l'urbanisation avec deux phases d'ouverture : une première phase de 2,5 ha ouverte à l'urbanisation suite à l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU et une deuxième phase de 1,6 ha vouée à être ouverte à l'urbanisation à partir de 2035 et à condition que la première phase ait été entièrement commercialisée. La zone 1AUh correspond aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à dominante d'habitat. Cette zone 1AUh est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

3-3 : LES ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les 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

Accusé de réception en préfecture
049-201902223-2020113-PLU2026-01-DE
Date de réception en préfecture : 15/01/2026

installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant. **Un secteur Av est créé**, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), dans la mesure où il s'agit de terroirs viticoles de grande qualité qu'il convient de préserver au maximum de toute artificialisation (AOC Anjou-Villages et Coteaux de l'Aubance). Un **secteur Ax** a été créé pour permettre la réalisation d'un merlon anti-bruit le long de l'autoroute A87. Il est également créé un **secteur Ay (STECAL)**, pour les activités déjà installées en zone A, afin de leur permettre une évolution sur site limitée et un **secteur Ac (STECAL)** pour identifier le terrain permettant la création d'un nouveau cimetière.

3-4 : ZONES NATURELLES DITES "ZONES N "

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Seule y est autorisée une évolution modérée du bâti existant.

Un secteur **Ne**, correspondant aux espaces de loisirs et d'équipements des Ganaudières, dans sa partie plus naturelle, y est identifié afin d'y permettre l'évolution des équipements existants, l'aménagement de zones d'équipements publics ou de loisirs extérieurs, la création d'accès viaire ou la plantation d'un espace tampon par rapport à l'Espace loisirs « Le Coteau ».

Un secteur **NCa** y est identifié afin de permettre les activités liées à la carrière sous réserve des autorisations réglementaires.

Un secteur **Ns** identifie les jardins potagers des habitations situées de l'autre côté de la rue, au sein desquels les possibilités de constructions sont très limitées afin de ne permettre que la construction d'abris de jardin en lien avec leur valorisation.

3-5 : ESPACES BOISES CLASSES (AU TITRE DES ARTICLES L 113.1 ET L 113.2)

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, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

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.

3-6 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

Au titre de l'article L 151.19 : le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

3-7 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET SITES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Au titre de l'article L 151.23 : le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

3-8 : DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques font, apparaître :

- a) les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;
- b) les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- h) L'emprise réglementaire du PPRi du Val de Louet, au sein desquelles les dispositions du PPRi s'appliquent (Cf. annexe au PLU), en plus de celles du PLU. Lorsque les règles sont différentes, la règle la plus contraignante s'applique.
- i) Les zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur les zones humides identifiées, seuls sont autorisés les travaux assurant la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide. Des aménagements ponctuels peuvent y être autorisés dans la mesure où la qualité écologique de la zone humide est améliorée.

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 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 annexes du dossier de PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM282606 DE
Etat de réception en préfecture: 15/01/2026

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L.111-15 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 : LEXIQUE

En annexe 1 de ce Règlement-Pièce Ecrite, figure un lexique qui explicite la plupart des termes techniques utilisés afin de favoriser la compréhension de ce document et faciliter les instructions d'urbanisme.

**- TITRE II -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Chapitre 1 :

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond à la partie centrale et ancienne du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Outre l'habitat, le commerce et les activités y sont admis et même encouragés dans la mesure de leur compatibilité avec le caractère de la zone. Les constructions y sont normalement édifiées en ordre continu.

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Destination :

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
2. les dépôts de toute nature ;
3. les établissements classés, soumis à autorisation ;
4. le stationnement permanent de caravanes et camping car en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
5. les carrières, affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas compatibles avec l'environnement de la zone.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A 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 communautaire.

II. Expression de la règle :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 Juillet 1976) à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - b) que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.4-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

UA. 4-2 : EAUX USEES

1. Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire. Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif antérieurement à la division. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un système d'assainissement autonome pourra exceptionnellement être autorisé.
2. Pour les lotissements ou groupes d'habitations, les constructions nouvelles sont à assainir par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus proche dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.
Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord écrit du futur gestionnaire des réseaux, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

UA.4-3 : EAUX PLUVIALES

1. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales être séparatif.
2. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
3. En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.
4. Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone UA, les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Ainsi, les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine seront strictement distincts physiquement et devront être parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'eau de pluie doit être collectée à l'aval de toitures non accessible au public. L'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Il est par ailleurs proscrit à l'intérieur de certains bâtiments tels que les établissements de santé ou les écoles.

UA.4-4 : EAUX DE PISCINE

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

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.

UA.4-5 : RESEAUX DIVERS

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux devront être enterrés. Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014..

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

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies, ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur deux voies publiques.

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- 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 soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale 1.80 mètre assurant déjà la continuité visuelle ;
- dans le cadre de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'implantation dans ce cas pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. Si elles ne sont pas accolées à la deuxième limite, elles doivent respecter une distance d'au moins 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :

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 parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

En cas de construction d'une piscine, le bassin devra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION 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

La hauteur des constructions devra conduire à leur bonne insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 9 mètres au faîtage, ni comporter de façade dont la hauteur maximale excéderait 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux constructions et installations d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
 - la qualité des matériaux ;
 - l'harmonie des couleurs ;
 - leur tenue générale.

Les façades sur rue, doivent respecter les caractéristiques des façades du bourg : murs enduits, pierre.

2. Les couleurs devront respecter le nuancier du Maine et Loire.
3. L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
4. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. 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.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ua.12-1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour les logements :
1 place par logement.
Cependant, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire (réhabilitation avec division de logements).
2. Pour les locaux (activités, équipements, commerces, services, bureaux, enseignement...) :
Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

UA.12-2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences champêtres locales.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est une zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UA. La zone UB recouvre la quasi totalité des zones urbanisées de la commune en dehors du cœur historique. Des activités sans nuisance et des commerces peuvent y être implantés.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160, **au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

En outre, cette zone borde des sections de la RD 160. Elle est donc soumise à l'application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache :

- à permettre une densification de la trame bâtie existante tout en veillant à la prise en compte des enjeux en matière d'ensoleillement pour les habitations voisines et de gestion de l'intimité avec les propriétés riveraines ;
- à permettre une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

1. les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
2. les dépôts de toute nature ;
3. les établissements classés, soumis à autorisation ;
4. le stationnement de caravanes et des campings cars en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
5. les carrières, affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas compatibles avec l'environnement de la zone.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

I. Rappels :

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

II. Expression de la règle :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 Juillet 1976) à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b) que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin, public ou privé.
2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
3. Les accès sur la RD 160 sont interdits, les autres accès sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB.4-1 : EAU POTABLE

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

UB.4-2 : EAUX USEES

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire. Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif antérieurement à la division. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un système d'assainissement autonome pourra exceptionnellement être autorisé.

UB.4-3 : EAUX PLUVIALES

1. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales être séparatif.
2. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
3. En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.
4. Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone UB, les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Ainsi, les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine seront strictement distincts physiquement et devront être parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'eau de pluie doit être collectée à l'aval de toitures non accessible au public. L'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Il est par ailleurs proscrit à l'intérieur de certains bâtiments tels que les établissements de santé ou les écoles.

UB. 4-4 : LES 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.

UB.4-5 : RESEAUX DIVERS

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux devront être enterrés. Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UB. 4-6 : DECHETS :

En outre pour les opérations de logements collectifs, 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

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres ;
- soit 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, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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 UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sur l'ensemble de la zone UB, 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).

Exceptions :

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 parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION 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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans la silhouette de l'environnement où elles se situent.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 9 mètres au faîtage, ni comporter de façade dont la hauteur maximale excéderait 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux constructions et installations d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments **faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme** (cf. Règlement-Graphique), les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. De plus, les travaux portant sur ces édifices doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). 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

(ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

Pour l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leur volume ;
 - la qualité des matériaux ;
 - l'harmonie des couleurs ;
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
2. Les couleurs devront respecter le nuancier du Maine et Loire.
3. Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.
4. L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
5. Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou par un mur bahut de 0.8 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
6. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. 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.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

UB.12.-1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour les logements :
 - 1,25 place par logement en immeuble collectif ;
 - 2 places par logement en construction individuelle.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Cependant, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

2. Pour les commerces, bureaux et autre locaux (activités, équipements, enseignement) :
Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

UB.12.-2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige.

Les plantations existantes en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences de même nature.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences champêtres locales.

Les haies de limites séparatives ne devront pas dépasser de 2 mètres de hauteur.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

Chapitre 3 :

Dispositions applicables à la zone UY

Cette zone UY est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, et de services. Elle intègre les zones d'activités du Bocage et du Landreau. Ce pôle d'activités situé en bordure de la RD 160 a fait l'objet d'une étude d'urbanisme dite "entrée de ville" pour une prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les dispositions de ce chapitre prennent en compte les règles émanant de l'étude entrée de ville ainsi que le règlement des opérations de lotissements (zone d'activités du Bocage et zone d'activités de Landreau).

La zone UY est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160 et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A87, **au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

En outre, cette zone borde des sections de l'Autoroute A87 et de la RD 160. Elle est donc soumise à l'application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords autoroutes et routes à grande circulation, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A87 et un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 160.

Il convient d'y interdire les constructions à usage d'habitation et les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec les activités concernées ou avec la vocation de la zone.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. les constructions à usage d'habitation excepté celles admises dans les conditions de l'article UY 2 ;

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
2. les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - b) qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité ;
 - c) qu'elle soit intégrée et non dissociable au bâtiment d'activité.
3. les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé.
2. Tout nouvel accès direct même piétonnier est interdit sur la RD 160 et la RD 123.
3. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la desserte des activités autorisées sur la zone, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UY.4-1 : EAU POTABLE

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

En cas d'alimentation alternée (adduction publique / puits privé), deux réseaux distincts rigoureusement identiques devront être créés afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public.

Concernant les bâtiments accueillant du public, la commune veillera au respect du raccordement au réseau d'eau potable.

UY.4-2 : EAUX USEES

1. Le raccordement à l'égout d'eaux usées de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture 049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE Date de réception préfecture : 15/01/2026
--

2. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

UY.4-3 : EAUX PLUVIALES

1. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales être séparatif.
2. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
3. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

UY.4-4 : RESEAUX 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 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

1. en bordure de l'autoroute A 87, les constructions seront édifiées en retrait d'au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute ; les installations et stockages de matériaux liés à l'activité seront admis en retrait d'au moins 35 mètres de l'axe de l'autoroute.
2. en bordure de la RD 160, les constructions seront édifiées en retrait d'au moins 35 mètres de l'axe de la route.
3. en bordure de la RD 123, les constructions seront édifiées en retrait d'au moins 20 mètres de l'axe de la route.
4. 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. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, ce recul peut être supprimé lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies, ainsi que pour les bâtiments techniques de très faible emprise.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra conduire à une bonne insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres y compris les acrotères.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image de la zone d'activités, ainsi que de la perception des abords des voies.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

- En particulier, les bureaux devront procéder du même langage architectural et si possible faire partie du même volume que le bâtiment principal.

- Les habitations seront en harmonie avec l'architecture générale des bâtiments. Tout aspect rustique est à bannir, notamment les volets battants, les linteaux et poteaux bois, les fenêtres à petits carreaux...

- Tous les éléments construits et les aménagements devront respecter l'unité d'ensemble du programme. Il sera fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une « image industrielle ». Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et d'apporter une harmonie générale au projet. Les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres, les couleurs vives étant employées à petite échelle. Le nombre de couleurs sera limité à deux par projet.

1. Volumes et terrassements

- Le projet devra prendre en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris. Les constructions situées à l'angle de deux voies, ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de l'ensemble des différentes façades. Les murs pignons devront être traités comme des façades à part entière.

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

2. Toitures apparentes

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

- Les bâtiments industriels et leurs annexes comporteront des acrotères sur la totalité de leur pourtour. Ces acrotères auront une hauteur minimum de 1 mètre.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Si une clôture est édifiée :

- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2,20 m.
- elle devra être constituée soit :
 - d'un grillage en acier galvanisé (qui peut être plastifié), sur piquets métalliques de même couleur ou bois doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil.
 - de panneaux de grillage soudé en acier galvanisé et plastifié.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

4. Façades et matériaux

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement compatible de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- Tout matériau destiné à être enduit ne pourra rester nu.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et d'apporter une harmonie générale au projet.

5. Percement des façades et des toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

6. Signalétique et enseignes

- Toute signalisation propre à une entreprise est interdite sur le domaine public.
- Elles pourront être disposées sur les bâtiments mais elles ne devront en aucun cas en dépasser l'emprise, sous quelque direction que ce soit, y compris en altitude.
- Une enseigne pourra être implantée sur chaque lot en dehors des bâtiments.

7. Dépôts

Les dépôts et leurs installations sont interdits dans la zone non aedificandi le long de la RD 160. Ils devront être masqués de préférence par une composition végétale ou par un bardage.

8. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures ou volumes secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures du bâtiment principal, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On

recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé sur la propriété privée les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, de livraison, de transport et de service.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces. Des écrans boisés seront plantés autour des parkings et sur les limites séparatives.

En outre, les plantations à réaliser définies aux franges de la zone UY doivent s'accompagner d'un accompagnement paysager de la façade bordant l'autoroute sur une épaisseur de 10 mètres minimum accueillant des bosquets de 3 à 5 arbres répartis de façon aléatoire, et ailleurs, de la plantation d'une haie bocagère arbustive et arborée sur une épaisseur de 3 mètres minimum.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences champêtres locales.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 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 ou en bordure des parcelles concernées :

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter partiellement atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

ARTICLE UY.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

Chapitre 4 :

Dispositions applicables à la zone UE

Cette zone UE est à vocation d'équipements.

La zone UE correspond à la partie ouest du pôle d'équipement des Ganaudières.

Un sous-secteur UEh a été créé pour identifier le site, sur le secteur d'équipements, sur lequel la halte de caravanes de courte durée est autorisée.

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

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

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.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

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

ARTICLE UE.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

I. Rappels :

1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

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 le sous-secteur UEh 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 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,
- 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, installations solaires...).
- La halte de courte durée de caravanes.

ne sont admises dans le reste de 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 bâtiments existants 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,

- 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, ...),
- Les installations de systèmes valorisant les énergies renouvelables.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin, public ou privé.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE.4-1 : EAU POTABLE

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

UE.4-2 : EAUX USEES

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.

UE.4-3 : EAUX PLUVIALES

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.
3. Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone UE, les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Ainsi, les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine seront strictement distincts physiquement et devront être parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'eau de pluie doit être collectée à l'aval de toitures non accessible au public. L'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Il est par ailleurs proscrit à l'intérieur de certains bâtiments tels que les établissements de santé ou les écoles.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

UE.4-4 : RESEAUX DIVERS

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux devront être enterrés. Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

Si une clôture est édifiée, elle devra être constituée d'une haie vive doublée d'un grillage ou de grilles soudées en panneaux teintés. La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. 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

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, à sa localisation dans la commune et aux possibilités de mutualisation existantes à proximité.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement, en veillant à limiter leur imperméabilisation, à faciliter leur intégration paysagère et à assurer le confort d'utilisation des usagers (ombre).

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

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige.

Les plantations existantes en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. 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, passage de réseaux etc.),

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

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences champêtres locales.

Les haies de limites séparatives ne devront dépasser de 2 mètres de hauteur.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

ARTICLE UE.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

- TITRE III-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUh

Article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

En application de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme la zone 1AUh des Ganaudières est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle le présent règlement renvoie, afin de compléter les dispositions réglementaires présentées ci-après.
La zone 1AUh correspond au secteur non urbanisé des Ganaudières, destiné à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle.

La zone 1AUh est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Elle comporte une zone humides protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui devra être mise en valeur dans le cadre du projet d'aménagement (amélioration de sa qualité écologique, mise en valeur pédagogique)

ARTICLE 1AUH.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

1. les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
2. les dépôts de toute nature ;
3. les établissements classés, soumis à autorisation ;
4. le stationnement de caravanes et des campings cars en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
5. les carrières, affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas compatibles avec l'environnement de la zone.

ARTICLE 1AUH.2 - ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin, public ou privé.
2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUH.3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUH.3-1 :EAU POTABLE

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

1AUH.3-2 : EAUX USEES

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire. Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif antérieurement à la division. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un système d'assainissement autonome pourra exceptionnellement être autorisé.

1AUH.3-3 : EAUX PLUVIALES

1. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparatif.
2. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

3. En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.
4. Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Ainsi, les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine seront strictement distincts physiquement et devront être parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'eau de pluie doit être collectée à l'aval de toitures non accessible au public. L'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Il est par ailleurs pros crit à l'intérieur de certains bâtiments tels que les établissements de santé ou les écoles.

1AUH.3-4 : LES 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.

1AUH.3-5 : RESEAUX DIVERS

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux devront être enterrés. Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

1AUH.3-6 : DECHETS :

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

ARTICLE 1AUH.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

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, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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 1AUH.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sur l'ensemble de la zone 1AUh, 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).

Exceptions :

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 parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUH.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUH.7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans la silhouette de l'environnement où elles se situent.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 9 mètres au faîtage, ni comporter de façade dont la hauteur maximale excéderait 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux constructions et installations d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUH.8 - ASPECT EXTERIEUR

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments **faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme** (cf. Règlement-Graphique), les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. De plus, les travaux portant sur ces édifices doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement 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 (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

Pour l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leur volume ;
 - la qualité des matériaux ;
 - l'harmonie des couleurs ;
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
2. Les couleurs devront respecter le nuancier du Maine et Loire.
3. Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.
4. L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
5. Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou par un mur bahut de 0.8 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
6. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la

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

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. 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.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

ARTICLE 1AUH.9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1AUH.9-1 : DISPOSITIONS GENERALES

Pour les logements :

- 1,25 place par logement en immeuble collectif ;
- 2 places par logement en construction individuelle.

Cependant, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

1AUH.9-2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 1AUH.10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction

partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige.

Les plantations existantes en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences de même nature.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences champêtres locales.

Les haies de limites séparatives ne devront pas dépasser de 2 mètres de hauteur.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 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 ou en bordure des parcelles concernées :

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter partiellement atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

ARTICLE 1AUH.11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

**- TITRE IV -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Chapitre 1 :

Dispositions applicables à la zone A

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 Av est créé, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), dans la mesure où il s'agit de terroirs viticoles de grande qualité qu'il convient de préserver au maximum de toute artificialisation (AOC Anjou-Villages Brissac et Coteaux de l'Aubance).

Un secteur Ax est créé le long de l'emprise de l'autoroute A87, afin de permettre la création d'un merlon planté pour limiter les nuisances sonores induites par la circulation sur l'autoroute A87.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone A fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- secteur **Ac** : STECAL concernant le terrain identifié pour la création d'un nouveau cimetière, au sein duquel il convient d'autoriser la construction de local technique ou de construction de taille limitée en lien avec cet usage (local technique, maison du souvenir...)
- secteur **Ay** : STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone (casse auto et entreprise de travaux agricoles) ;

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis. Elle recense également une zone humide protégée et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.
- Le risque de transport des matières dangereuses du fait du passage de l'autoroute A87 et de la RD 160.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160 et de la RD 751 et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A87, **au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides localisées par le bureau d'études Théma Environnement. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLU 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^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides. Le principe à appliquer est prioritairement l'évitement, puis la réduction des atteintes portées à la zone humide.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, cette zone borde des sections de l'Autoroute A87 et de la RD 160. Elle est donc soumise à l'application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords autoroutes et voies à grande circulation, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A87 et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 160.

Destination :

Dans la zone A, **dans le respect de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone. Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la mise en valeur des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

Le secteur Av identifie des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique pour les secteurs de terroir viticole les plus prestigieux (Coteaux de l'Aubance et Anjou Villages Brissac).

Le secteur Ax a pour objectif de permettre la création d'un merlon planté pour limiter les nuisances sonores induites par la circulation sur l'autoroute A87.

Le STECAL Ay a pour vocation de permettre une évolution mesurée des entreprises déjà installées dans la zone agricole.

Le STECAL Ac a pour vocation de permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière et la construction de bâtiments liés à cet usage.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

- permettre la production d'énergies renouvelables,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à travers notamment l'identification de bâtis remarquables et d'éléments de patrimoine à conserver, au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme,
- permettre une valorisation touristique compatible avec l'activité agricole.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

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 agricole de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus,
 - d'assurer la préservation ou la mise en valeur de la zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et des zones humides identifiées en annexe du dossier (dans le respect du principe : éviter, réduire, compenser).
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une zone de sensibilité archéologique recensé*** (cf. rapport de présentation), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

Sont admises, dans le secteur Ac, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et installations liées à la création d'un nouveau cimetière ;
- la construction de locaux techniques ou de locaux techniques et assimilé en lien avec l'usage du lieu (bâtiment technique, maison du souvenir,...), sous réserve de se limiter à une emprise au sol totale cumulée de 50 m² et de limiter la hauteur des bâtiments à 4,50 m au faîtage.

sont admises, dans le secteur Ay, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
 - à une adaptation ou à une réfection,
 - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

- à une augmentation de l'emprise au sol cumulée de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer une activité supplémentaire et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - soit en extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - soit en construction nouvelle, sous réserve de s'implantation à moins de 20 mètres du bâtiment d'activité existant ;
- à une surélévation, la hauteur totale du bâtiment après surélévation devant respecter les règles de l'article A10.

sont admises, dans le secteur Ax, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'un merlon anti-bruit le long de l'Autoroute A87.

sont admises, dans le secteur Av uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les habitations existantes de se limiter :
 - à une adaptation ou à une réfection,
 - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond, le bassin ne devra pas dépasser 50 m²) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
 - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer une habitation supplémentaire,
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité viticole (exemple : cultures en terrasses).

Sont admises dans le reste de la zone A, les occupations du sol et utilisations du sol suivantes, dans le respect des dispositions de l'article A-2 du règlement du PLU :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 152-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles :
 - Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes ... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes ...) par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets.
 - Les campings à la ferme, sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site ou du siège d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère.
 - Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines, liés à ces

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

- activités sont autorisés en construction neuve.
- L'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une ou de plusieurs exploitation(s) existante(s).
- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
 - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation le plus proche nécessitant une présence permanente sur place.

Le choix d'implantation au sein de ce rayon de 100 mètres doit tenir compte des besoins de l'exploitation, des contraintes techniques (ex. : ligne à haute tension, zone humide ...), mais aussi d'un objectif d'intégration paysagère (ex. : implantation en appui sur un boisement ou sur une haie existante, implantation dans un repli de terrain, implantation du même côté de la voie que les bâtiments d'exploitation, implantation à proximité immédiate d'une habitation existante ...).

Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres sera exceptionnellement autorisée, sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un hameau, d'un îlot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation et , si une contrainte technique forte dûment justifiée (ex. : présence de cavité, de zone humide, de zone inondable ...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon de 100 mètres
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.
- Pour les habitations existantes non liées aux exploitations agricoles de se limiter :
 - à une adaptation ou à une réfection,
 - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond, l'emprise des bassins ne devra pas dépasser 50 m²) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - à une extension en construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et dont l'emprise maximale ne dépassera pas :
 - 30 m² pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU,
 - 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU ;
 - à une extension d'une habitation par changement de destination d'un bâtiment situé en continuité de ladite habitation (bâtiment contigu), dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'une habitation nouvelle ou d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes), sous réserve de correspondre à un bâtiment désigné au Règlement – Document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'il ne conduit pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques

architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.

- La mise en valeur et la restauration des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles) et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m².

Sont en outre admises dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) les occupations et utilisations du sol suivantes, dans le respect des dispositions de l'article A-2 du règlement du PLU :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage,...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les reconstructions après sinistre.

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone A comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 doivent être conservés. Lors des travaux de réhabilitations, les caractéristiques architecturales traditionnelles des édifices doivent être respectées.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de ruissellement
4. Les accès sur les RD sont limités au strict minimum.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.4-1 : EAU POTABLE

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable l'alimentation pourra être assurée par forage ou puits particulier. Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple dis-connexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

A.4-2 : EAUX USEES

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.

A.4-3 : EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Ainsi, les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine seront strictement distincts physiquement et devront être parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'eau de pluie doit être collectée à l'aval de toitures non accessible au public. L'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Il est par ailleurs proscrit à l'intérieur de certains bâtiments tels que les établissements de santé ou les écoles.

A.4-4 : EAUX DE PISCINES

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

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 87 Angers/La Roche-sur-Yon ;
- 75 mètres de l'axe de la R.D. 160.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions et installations à usage agricole.

Pour les autres voies, un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie est requis, sauf pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes situées dans cette marge.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait minimum de 4 mètres, ce retrait peut être réduit si l'environnement le justifie.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement satisfaisant les exigences de sécurité.

En outre, au sein de la zone Ay, la construction de bâtiment supplémentaire est autorisée à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâti existant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en dehors des règles dictées à l'article A.2.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ac, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 4,50 mètres au faîtage.

Dans la zone Ax, la hauteur maximale du merlon de terre, en dehors des plantations, ne devra pas dépasser 6 mètres par rapport au terrain naturel, en dehors des aménagements paysagers. Elle devra être définie en fonction de la source de bruit, de la topographie du site et de la distance de la ferme auberge concernée.

Dans la zone Ay, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone A, pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

La hauteur des autres constructions nouvelles ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage,...).

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant : les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les buttes artificielles, dissimulant ou non le soubassement des constructions, sont proscrites.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments **faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme** (cf. Règlement-Graphique), les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. De plus, les travaux portant sur ces édifices doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement 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 (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

Dans l'ensemble de la zone A, les dispositions de la zone UA s'appliquent, sauf pour les bâtiments agricoles et les clôtures qui sont gérés par les prescriptions ci-après :

Bâtiments agricoles :

- 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 pierres locales (grison ou tuffeau), soit en bardages.
- Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
- Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.
- Les toitures doivent être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Clôtures :

- Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences mixtes et champêtre, doublée ou non d'un grillage de teinte noire, gris galvanisé ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre. Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.
- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.
- Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ancien existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. 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.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Suite à un sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

Les aires de stationnement seront traitées de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

A.13-1 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour le secteur Ax :

La réalisation d'un merlon anti-bruit devra obligatoirement être associée à un programme de plantations arbustives d'espèces champêtres, afin d'assurer son intégration dans l'environnement.

Pour le reste de la zone A :

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Pour l'ensemble de la zone A (ensemble des sous-secteurs) :

La palette végétale retenue doit privilégier les essences locales.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

A.13-2 : ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A.13-3 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les haies et ripisylves identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié ou en bordure des cours d'eau :

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.).

Les bois, identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article A2.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

En outre, pour la zone humide identifiée **au Règlement – Documents graphiques comme constituant d'un élément de à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, du fait de son intérêt écologique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**- TITRE V -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Chapitre 1 :

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Identification :

La zone N est constituée par les parties du territoire 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone accueille une grande mixité de fonctions : résidentielle, agricole... Elle comprend des terrains qui demandent à être protégés en raison de la qualité du site et de la qualité du paysage.

L'emprise réglementaire du PPRi du Val de Louet est indiquée sur le règlement – document graphique par une trame. Au sein de cette emprise, le règlement du PPRi du Val de Louet s'applique en plus du présent règlement du PLU.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- **un secteur Ne** situé à proximité du centre-bourg et qui possède de nombreux équipements sportifs, de loisirs et de détente intégrés dans des espaces verts. Il a vocation à accueillir des équipements d'accueil, de loisirs et de sports.
- **un secteur NCa** réservé aux activités de la carrière sous réserve des autorisations.
- **Un secteur Ns** identifie les jardins potagers des habitations situées de l'autre côté de la rue, au sein desquels les possibilités de constructions sont très limitées afin de ne permettre que la construction d'abris de jardin en lien avec leur valorisation.

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque inondation sur l'extrémité nord-ouest de la commune qui est couverte par l'emprise réglementaire du PPRi du Val de Louet ;
- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.
- Le risque de transport des matières dangereuses du fait du passage de l'autoroute A87 et de la RD 160.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160 et de la RD 751 et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A87, **au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides localisées par le bureau d'études Théma Environnement. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLU 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^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides. Le principe à appliquer est prioritairement l'évitement, puis la réduction des atteintes portées à la zone humide.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, cette zone borde des sections de l'Autoroute A87 et de la RD 160. Elle est donc soumise à l'application des articles L111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords autoroutes et voies à grande circulation, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A87 et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 160.

Destination :

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

Les STECAL définis ayant chacun des vocations très spécifiques, les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

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 une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. toutes les occupations et les utilisations du sol non prévues à l'article N2.
2. les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (stationnement de caravanes et camping sauvages, habitations légères de loisirs, les dépôts sauvages de toute nature, ...).

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 végétal) identifié en application de l'article L. 151-23 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 naturel de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus,
 - d'assurer la préservation ou la mise en valeur des zones humides identifiées en annexe du dossier (dans le respect du principe : éviter, réduire, compenser).
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une zone de sensibilité archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

Ne sont admis pour le Secteur Ns, que :

- les constructions légères (ossature bois, sans fondations) liées à la valorisation des jardins, dans la limite de 10 m² cumulés par unité foncière et à condition qu'elles s'insèrent dans le site,

Ne sont admis pour le Secteur Ne que :

- les équipements et aménagements à vocation touristique, sportive, ou de loisirs, dans la limite de 1000 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
- la création d'accès ou de voie de circulation,
- la création d'ouvrage de gestion des eaux pluviales,
- l'aménagement de liaisons douces.

Ne sont admis pour le Secteur NCa que :

Seules sont autorisées l'exploitation de la carrière et les installations liées à cette exploitation sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol du bâti de 1000m² au sein de l'unité foncière.

Ne sont admis dans le reste de la zone N que les occupations et utilisation du sol suivantes, dans le respect des dispositions de l'article N-2 du règlement du PLU

- Pour les **habitations existantes** de se limiter :

Approuvé de réception en préfecture
N° 120126011 DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

- à une adaptation ou à une réfection,
- à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
- à une extension en construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et dont l'emprise maximale ne dépassera pas :
 - 30 m² pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU,
 - 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU ;
- à une extension d'une habitation par changement de destination d'un bâtiment situé en continuité de ladite habitation (bâtiment contigu), dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
- à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- Les changements de destination contribuant à la création d'une habitation nouvelle, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes), sous réserve de correspondre à un bâtiment désigné au Règlement – Document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'il ne conduise pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles) et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m².

Sont en outre admises dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) les occupations et utilisations du sol suivantes, dans le respect des dispositions de l'article N-2 du règlement du PLU :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage,...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole*, à l'activité forestière ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- Les reconstructions après sinistre.

** L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone, mais avec une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...*

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone N comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 doivent être conservés.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

1. Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé.
2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de ruissellement.
3. Les accès sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement des hameaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.4-1 : EAU POTABLE

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable l'alimentation pourra être assurée par forage ou puits particulier. Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple dis-connexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

N.4-2 : EAUX USEES

1. Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire lorsque le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif (réalisé ou prévu au zonage d'assainissement). Ce réseau concerne les hameaux des Roches, Le Grand Vau, Gaigné et la Croix Blanche (cf. plan de zonage d'assainissement en annexe).
2. En l'absence de réseau public d'assainissement (réalisé ou prévu au zonage d'assainissement), un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisable : le choix et l'implantation des ouvrages feront, dans ce cas, l'objet d'une étude de filière à la parcelle (conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement) jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux.
3. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique en particulier agricole, industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation est à solliciter auprès du gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

N.4-3 : EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Ainsi, les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine seront strictement distincts physiquement et devront être parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'eau de pluie doit être collectée à l'aval de toitures non accessible au public. L'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Il est par ailleurs proscrié à l'intérieur de certains bâtiments tels que les établissements de santé ou les écoles.

N.4-4 : EAUX DE PISCINES

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A 87 Angers/La Roche-sur-Yon ;
- 75 m de l'axe de la R.D. 160.

Ces reculs ne s'appliquent 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 ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions et installations à usage agricole.

Pour les autres voies, un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie est requis, sauf pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes situées dans cette marge.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que :

- 1° lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit ;
- 2° au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement satisfaisant les exigences de sécurité.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en dehors des règles inscrites au sein de l'article N.2

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Au sein de la zone Ne, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Au sein de la zone NCa, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions et installations existantes.

Au sein de la zone Ns, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 3,0 m au faîtage.

Dans le reste de la zone N :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres au faîtage ou à 7m à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments ou installations d'intérêt public à caractère exceptionnel.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions et des clôtures sera compatible avec le caractère général de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Les couleurs devront respecter le nuancier du Maine et Loire.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments **faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme** (cf. Règlement-Graphique), les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. De plus, les travaux portant sur ces édifices doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement 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 (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

Clôtures :

- Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences mixtes et champêtre doublées ou non d'un grillage de teinte noire, gris galvanisé ou vert foncé, avec des piquets de même

Accusé de réception en préfecture
Maires et adjoints
Date de réception préfecture : 15/01/2026

teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre. Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.

- Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ancien existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. 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.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les logements : 2 places par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Suite à un sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

Les aires de stationnement seront traitées de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

N.13-1 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité absolue d'arrachage, elles seront remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres d'essences champêtres en accord avec la végétation de la zone.

La palette végétale retenue doit privilégier les essences locales.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille

N.13-2 : ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

N.13-3 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les haies et ripisylves identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 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.).

Les bois identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article N2.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

En outre, pour la zone humide identifiée **au Règlement – Documents graphiques comme constituant d'un élément de à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, du fait de son intérêt écologique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide.

.ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

.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

Non réglementé.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

ACCES :

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

ACROTERE :

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible. Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U pour les toitures terrasse.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT :

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXE :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE :

Technique qui consiste à assembler des pièces par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. En application de l'article R.421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) sont soumis à déclaration préalable et soumis l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et à celui de la CDNPS zone naturelle.

CHASSIS :

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

CLOTURES :

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Les clôtures sont soumises à déclaration.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTIONS DE COMMERCE :

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ARTISANAT :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET PUBLIC :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services publics (y compris assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),

048-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
un acte de la compétence de l'Etat

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs),

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :

Toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.).

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE :

Constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

FAÇADE :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL) :

Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HEBERGEMENT HOTELIER :

Comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
tourisme est un établissement

constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public (exception faite, sauf cas spécifiques mentionnés dans le règlement, des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOGEMENT :

Unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

LUCARNE :

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

MODENATURE :

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

RECU :

Distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

RETRAIT :

Distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 - RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). 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.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- *Réaliser les fondations appropriées :*
 - ⇒ *prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;*
 - ⇒ *assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;*
 - ⇒ *éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.*
- *Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :*
 - ⇒ *prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;*
 - ⇒ *prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.*
- *Eviter les variations localisées d'humidité :*
 - ⇒ *éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;*
 - ⇒ *assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;*
 - ⇒ *éviter les pompages à usage domestique ;*
 - ⇒ *envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)*
- *Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :*
 - ⇒ *éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;*
 - ⇒ *procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.*

**ANNEXE 3 - BATIMENTS IDENTIFIES POUR LE CHANGEMENT DE
DESTINATION (DETAIL FIGURANT DANS LE TOME 2 DU
RAPPORT DE PRESENTATION)**

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20260113-DCM2026-01-DE
Date de réception préfecture : 15/01/2026