

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE SEICHES SUR LE LOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Dossier de
modification n°1**

Règlement

PLU approuvé le 12 octobre 2006
Modification n°1 soumise à enquête publique le 19 novembre 2012
Modification n°1 approuvée le 13 février 2013

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 13 février 2013**



SOMMAIRE

TITRE 1.....	7
DISPOSITIONS GENERALES.....	8
TITRE 2.....	17
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	17
CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA.....	19
CHAPITRE .2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB.....	31
CHAPITRE .3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE.....	41
CHAPITRE .4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UY.....	49
TITRE 3.....	59
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....	59
CHAPITRE .5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU.....	61
CHAPITRE .6 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU.....	81
TITRE 4.....	89
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	89
CHAPITRE .7 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A.....	91
CHAPITRE .8 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N.....	101

1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

- Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites.
- Article 2 :** Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

- Article 3 :** Accès et voirie.
- Article 4 :** Desserte par les réseaux.
- Article 5 :** Caractéristiques des terrains.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol.
- Article 10 :** Hauteur des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur - Clôtures.
- Article 12 :** Stationnement.
- Article 13 :** Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (*site, milieu bâti, zone à protéger ...*);
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagements arrêtées par le Conseil Municipal.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

2.1 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).

2.3 OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

24 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.5 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- Les annexes ne sont autorisées que sur l'unité foncière sur laquelle est déjà édifiée la construction principale, en aucun cas sur un terrain nu.
- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de SEICHES-SUR-LE LOIR.

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

1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'Article R 111-3-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'Article R 111-4 qui prévoit que Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

L'Article R 111-14.2 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'Article R 111-15 qui dispose que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

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

2 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

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

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **L'Article L 421-5** du Code de l'Urbanisme : "*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est*

pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés."

Les Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- 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 périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un

nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

- h) 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 ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- j) Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

3.4. Sites archéologiques :

Les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du Livre V, titre II du code du patrimoine ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire.

En ce qui concerne l'application du décret, le préfet de région, service régional de l'archéologie sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490, pour la création de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-2 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9 , 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine.

Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1 **Les zones urbaines U** : Peuvent être classées zones urbaines 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.

a. La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».

La zone UA comprend également un secteur UAp qui délimite le quartier des Rabières (habitations des anciennes tanneries), où l'aspect architectural doit être conservé.

b. Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

c. La zone UE est destinée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif et des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

d. La zone UY est destinée à l'accueil des activités économiques et notamment les établissements à caractère industriel. Elle correspond à la zone d'activités des Guittières.

La zone UY comprend également un secteur UYa, secteur destiné à recevoir les activités économiques sans spécialisation particulière. Elle correspond aux zones d'activités des Sablonnières, de la Mulottière et de la Suzerolle.

2 **Les zones à urbaniser A.U** : Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 A.U. est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1 AU comprend 2 secteurs :

- un secteur 1 AUE destiné à l'urbanisation future à des fins d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif et des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

- Un secteur 1 AUYa destiné à l'urbanisation future à des fins d'accueil des activités économiques à vocation commerciale, de service et artisanale.

La zone 2 AU. a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Sa vocation ultérieure sera celle de la zone 1AU.

Elle comprend cependant deux secteurs :

- Le secteur 2AUe à vocation identique à celle de la zone UE,
- Le secteur 2AUy à vocation identique à celle de la zone UY.

- 3 Les zones agricoles A :** Peuvent être 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Ap qui correspond au site d'intérêt paysager des abords du château du Verger, de la Garenne et de la Grande Chaussée.

- 4 Les zones naturelles et forestières N** Peuvent être 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'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La zone naturelle comprend trois secteurs :

- Le secteur Nv qui correspond au domaine du Verger, protégé au titre des monuments historiques, où les occupations et installations visant à la sauvegarde et à la valorisation du site et de ses ensembles bâtis sont admises.
- Le secteur NL destiné à recevoir des aménagements légers de loisirs.
- Le secteur NLh destiné à recevoir les constructions et installations liées à l'hippodrome.

- 5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

7 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.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 421.2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale..).

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral n°01.DDE.220 du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant les routes nationales et autoroutes, compte tenu du passage sur son territoire de l'A11, la RD 323 et la RD 766.

En application de l'arrêté susvisé, le périmètre des secteurs affectés par le bruit figure à titre d'information sur les documents graphiques du PLU et l'arrêté préfectoral figure en document annexe.

La commune est également concernée par le plan d'exposition au Bruit lié à l'Aérodrome Angers-Marcé.

Risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines

Le Dossier Communal des Risques a inventorié un risque d'effondrement à Matheflon en raison de la présence de cavités souterraines. Le périmètre des secteurs affectés par le risque d'effondrement figure à titre d'information sur les documents graphiques.

Plan de Prévention du Risque inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation du Loir en cours d'instruction.

En application de l'arrêté préfectoral mettant en place le PPRI, le périmètre des secteurs affectés par le risque inondation figure à titre d'information sur les documents graphiques du PLU et le PPRI est également annexé au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

TITRE 2

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE .1
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

Zone UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Elle comprend un secteur UAp, qui correspond au quartier d'habitation des anciennes Tanneries où des prescriptions architecturales particulières sont prescrites.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Un risque d'effondrement lié à l'existence de cavités souterraines à Matheflon a été identifié. Il est identifié sur les plans de zonage.

Un risque d'inondation a été identifié sur le territoire communal et reporté sur les plans de zonage. La servitude instituée par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'applique nonobstant les dispositions du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classés » sont soumis à autorisation.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UA

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liées à une activité de vente ou de fabrication existante sur place.
3. Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
5. La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs,
7. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les constructions nouvelles sur les zones à risque d'effondrement identifiées à Matheflon.

En secteur UAp

9. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
10. Les constructions nouvelles excepté celles mentionnées à l'article UA2, en secteur UAp.

11. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
12. la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
13. l'implantation d'habitations légères de loisirs,
14. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UA

A l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA1, les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature sont admises et notamment : les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement public et collectif, de commerce, d'artisanat, de dépôt, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve des conditions fixées ci-après.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. L'agrandissement ou la transformation des établissements et des dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
5. Les démolitions sont soumises à demande d'autorisation préalable, que la démolition affecte tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôture.

En outre, en secteur UAp

6. Les démolitions sont soumises à demande d'autorisation préalable, que la démolition affecte tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôture.
7. Les extensions des constructions existantes, sous réserve de présenter une unité architecturale avec la construction initiale.

Article UA 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article UA 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. EDF, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article UA 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le nu des façades sera édifié à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; afin de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble, la construction est autorisée au même alignement que l'existant sur tout ou partie de la façade, et sous réserve d'être réalisée en harmonie avec l'environnement existant.
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; l'implantation à l'alignement pourra n'être admise que sur une seule des voies à condition de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble ; le recul minimum par rapport à l'alignement de l'autre voie devra alors être égal ou supérieur à 3m.
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments bâtis de substitution tels qu'un mur de plus de 2 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur,...*) se fait en harmonie avec l'environnement existant;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe à la construction principale ; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3 m.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 10 mètres; dans ce cas la construction pourra être édifiée sur une seule limite séparative et respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ; dans ce cas l'implantation de la construction pourra se faire en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites latérales.
- lorsque le projet concerne une annexe, et qu'elle n'est pas implantée en limite séparative, elle devra être implantée avec un recul minimum de 3 m.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UA 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions principales.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m².

Article UA 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UA

La hauteur maximale des constructions nouvelles de toute nature est fixée à 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou bien Rdc +3 niveaux. De plus, le comble est aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

En secteur UAp

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions et rénovations devra être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3.50 mètres à l'égout du toit.

Article UA 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les constructions durables, les projets d'architectures contemporaines ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés sous réserve de pas 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 environnementales. Ils pourront se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...),
- des parois pouvant alternées baies vitrées et matériaux divers: métal, bac acier, zinc, bois, terre, pierre, béton brut....

Toute intervention dans l'ensemble de la zone UAp, devra restituer le caractère du bâtiment et de ses matériaux originels (ouvertures, occultation, menuiseries,...). Les constructions nouvelles et extensions devront respecter les modes d'implantations originels, à savoir : faitage perpendiculaire à la voie, façade principale en pignon.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Toitures

En zone UA

Pour les constructions principales : les toitures des constructions doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 35° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour les annexes accolées ou non : les toitures devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les vérandas : Les toitures ne sont pas règlementées.

En secteur UAp

Les toitures des constructions traditionnelles principales doivent avoir deux pentes principales

Les toitures des constructions autorisées en secteur UAp doivent être réalisées en tuile mécanique.

Les toitures des annexes ou abris de jardins doivent être réalisées en tuile mécanique ou avec des matériaux de couleur similaire.

3. Clôtures

En zone UA

- En façade sur rue, les clôtures seront soit :
 - constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou parpaings enduits). Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille. La hauteur et le traitement devront conserver l'harmonie avec l'environnement existant.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètres de hauteur.

Toutefois, une hauteur et un traitement différents pourront être autorisés pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant.

- Les murs en pierre traditionnels existants peuvent être refait à l'identique.

En secteur UAp

- En façade sur rue, et en limite séparative, les clôtures seront exclusivement végétales. Toutefois, un traitement différent pourra être autorisé pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant.

Article UA 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation, y compris changement d'affectation :
 - Une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, ou dans le cas d'un changement de destination.
 - Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (garage compris). En cas d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il est prévu une place minimum de stationnement collectif en dehors des parcelles privatives par groupe de 2 logements.

2. Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme) :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UA 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .2
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

Zone UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Un risque d'effondrement lié à l'existence de cavités souterraines à Matheflon a été identifié. Il est identifié sur les plans de zonage.

Un risque d'inondation a été identifié sur le territoire communal et reporté sur les plans de zonage. La servitude instituée par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'applique nonobstant les dispositions du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classés » sont soumis à autorisation.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liées à une activité de vente ou de fabrication existante sur place.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
4. La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs,
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les constructions nouvelles sur les zones à risque d'effondrement identifiées à Matheflon.

Article UB 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB1, les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature sont admises et notamment : les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement public et collectif, de commerce, d'artisanat, de dépôt, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve des conditions fixées ci-après.

Sont par ailleurs admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. L'agrandissement ou la transformation des établissements et des dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
3. Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UB- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
5. Les démolitions sont soumises à demande d'autorisation préalable, que la démolition affecte tout ou partie d'un édifice, d'une clôture ou d'un élément de clôture.

Article UB 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article UB 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. EDF, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Lorsque les réseaux existants sont enfouis, les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article UB 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et dans l'attente de sa réalisation, pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en respectant un recul de 2 mètres minimum des voies et des places.

Des implantations autres pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ou lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, la construction nouvelle pourra conserver le recul initial sans le réduire.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

L'ensemble de ces règles s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation.

Article UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction est édifée en recul, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations autres sont admises lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles de toute nature est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou bien Rdc +2 niveaux. De plus, le comble est aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

La hauteur de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 3.20 mètres à l'égout du toit.

Article UB 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Sont interdits : l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, les plaques de béton, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les constructions durables, les projets d'architectures contemporaines ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés sous réserve de ne pas 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 environnementales. Ils pourront se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...),
- des parois pouvant alternées baies vitrées et matériaux divers: métal, bac acier, zinc, bois, terre, pierre, béton brut.....

2. Toitures

Pour les constructions principales : les toitures des constructions doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 35° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour les annexes accolées ou non : les toitures devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les vérandas : Les toitures ne sont pas réglementées.

- La couverture en tuile n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de la tuile,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en tuile,

- construction mitoyenne d'une construction existante couverte en tuile.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- Pour les clôtures donnant sur la voie publique:
La clôture doit être constituée :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20m.
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne devant pas excéder une hauteur de 2m.
- Pour les clôtures en limite séparative: La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres maximum.

Les murs en pierre traditionnelles existants peuvent être refaits à l'identique.

Article UB 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation, y compris changement d'affectation:
 - Une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, ou dans le cas d'un changement de destination.
 - Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris). En cas d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il est prévu une place minimum de stationnement collectif en dehors des parcelles privatives par groupe de 2 logements.

2. Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme) :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat , soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci dessus, le pétitionnaire peut être

tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UB 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .3
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif et des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classés » sont soumis à autorisation.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des équipements publics, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, et notamment :

1. les constructions d'habitation
2. les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale ;
3. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
4. les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Article UE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs,
2. Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Article UE 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Sans objet.

Article UE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance minimum de 3 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

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

Non règlementé.

Article UE 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat. Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les bâtiments

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes, et non vives).

Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Elles seront de couleur mate et non réfléchissante.

Les clôtures minérales opaques sont interdites.

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive.

Article UE 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain concerné par le projet.
2. Modalités d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il sera exigé l'aménagement d'espaces communs sous forme d'espaces libres et/ou d'espaces verts sur au moins 10% de la superficie d'assiette de l'opération.

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

Article UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .4
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UY

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UY est destinée à l'accueil des activités économiques et notamment les établissements à caractère industriel. Elle correspond aux zones d'activités de La Mulotière et de La Guittière.

La zone UY comprend également un secteur UYa, secteur destiné à recevoir les activités économiques sans spécialisation particulière. Elle correspond aux zones d'activités de La Blaisonnaire et de la Suzerolle.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classé » sont soumis à autorisation.

Conformément au zonage d'assainissement, la zone UY et le secteur UYa ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel

prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63518 – 44035 NANTES Cedex 1 – tél. : 02 40 14 23 30). »

Article UY 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UY

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. les constructions à usage d'habitation
2. les constructions liées aux activités agricoles, aux activités commerciales non liées à une activité existante sur place, les activités artisanales,
3. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
4. les terrains aménagés pour le camping et caravaning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs,
5. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteur UYa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

6. les constructions à usage d'habitation
7. les constructions liées aux activités agricoles,
8. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
9. les terrains aménagés pour le camping et caravaning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs,
10. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Article UY 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UY

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques de type industriel et activités commerciales liées aux activités industrielles existantes.

2. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) et d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

En secteur UYa

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

5. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, commerces, artisanat.
6. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
7. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) et d'intérêt collectif.
8. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
10. Les hôtels et les restaurants.

Article UY 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur la RD 323 sont interdits.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la

commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et de plate-forme de 9m.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article UY 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT,

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UY 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux résiduaires industrielles.

Article UY 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

En zone UY

RD 323 : 35 m pour les locaux à usage de bureau ou de commercial
50 m pour les autres bâtiments et installations autorisées dans la zone.

Autres voies : 10 mètres

En secteur UYa

RD 323 : 25 mètres
Autres voies : 10 mètres

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant, sans réduction de la marge initiale.

Article UY 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

En zone UY et UYa

Soit en appui sur l'une des deux limites séparatives latérales, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu, avec respect d'un recul de 5 m minimum par rapport aux autres limites.

Soit avec un recul de 5 m minimum par rapport à toutes les limites séparatives latérales.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.

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

Non règlementé.

Article UY 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Article UY 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,...., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

La hauteur maximale de toute autre construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Tout talutage est interdit.

Article UY 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction principale comme de construction annexe, de dépôt extérieur devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures minérales opaques sont limitées à 0.50 m de hauteur. Au-delà, elles seront exclusivement constituées d'un grillage soudé ou d'une grille, de couleur neutre, doublé d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange (3 espèces au moins).

Article UY 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. . Le nombre de places et les aires de dégagement associées doivent être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UY 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Un traitement en espace vert sur au moins 10% de la superficie d'unité foncière est exigé.

Les aires de stockage extérieures devront être clôturées d'une haie. Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange (3 espèces au moins).

Article UY 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 3

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE .5
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU

Zone 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 A.U est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article 1 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 1.2 les constructions à usage agricole,
- 1.3 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 1.4 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Article 1 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone destinées à l'accueil des constructions et installations respectant les dispositions du présent règlement de la zone 1AU, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1AU-1.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article 1AU-1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Article 1 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur la Route Pierre de Rohan sont interdits.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles à créer devront au minimum respecter les principes de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement figurant dans le rapport de présentation et ce jusqu'aux limites extérieures des terrains d'assiette de l'opération. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article 1 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

1- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

3- EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul dans les conditions minimales suivantes :

- Route de Rohan : 5 m par rapport à l'alignement
- Autres voies et places : soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 2,00 m.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article 1 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction est édifiée en recul, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

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

Non règlementé.

Article 1 AU 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale des lots constructibles créés par l'opération d'ensemble.

Article 1 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles de toute nature est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou bien Rdc+2 niveaux. De plus, le comble est aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Article 1 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Sont interdits : l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, les plaques de béton, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les constructions durables, les projets d'architectures contemporaines ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés sous réserve de ne pas 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 environnementales. Ils pourront se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...),
- des parois pouvant alternées baies vitrées et matériaux divers: métal, bac acier, zinc, bois, terre, pierre, béton brut....

2. Toitures

Pour les constructions principales : les toitures des constructions doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 35° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour les annexes accolées ou non : les toitures devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les vérandas : Les toitures ne sont pas réglementées.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

Pour les clôtures donnant sur la voie publique:

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20m.
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne devant pas excéder une hauteur de 2m.
- Pour les clôtures en limite séparative: La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres maximum.

Les murs en pierre traditionnelles existants peuvent être refaits à l'identique.

Article 1 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, ou dans le cas d'un changement de destination.

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (garage compris).

En cas d'opération d'ensemble de plus de 5 logements, il est prévu une place minimum de stationnement collectif en dehors des parcelles privatives par groupe de 2 logements.

2. Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme) :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat , soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

1 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Il est exigé de réserver 10% minimum de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

Article 1 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ZONE 1 AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 AUe est une zone à urbaniser destinée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif et des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Pour la zone 1AUe de Pont Herbaux, une réflexion sur la sécurité des déplacements entre le centre-ville et les nouveaux équipements devra être menée lors de l'aménagement

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classés » sont soumis à autorisation.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue

Article 1 AUE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des équipements publics, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, et notamment :

1. les constructions d'habitation ;
2. les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale ;
3. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
4. les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Cette zone est impactée par les périmètres de protection du forage (captage d'alimentation en eau potable - AEP) de Pont Herbaux. A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de l'arrêté préfectoral D3-2005 n°452 s'appliquent.

Article 1 AUE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs,
2. Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Article 1 AUE 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles à créer devront au minimum respecter les principes de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement figurant dans le rapport de présentation et ce jusqu'aux limites extérieures des terrains d'assiette de l'opération. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article 1 AUE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des

eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1 AUE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AUE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article 1 AUE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance minimum de 3 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article 1 AUE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article 1 AUE 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AUE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat. Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 AUE 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les bâtiments

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes, et non vives).

Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Elles seront de couleur mate et non réfléchissante.

Les clôtures minérales opaques sont interdites.

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive.

Article 1 AUE 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain concerné par le projet.
2. Modalités d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 AUE 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il sera exigé l'aménagement d'espaces communs sous forme d'espaces libres et/ou d'espaces verts sur au moins 10% de la superficie d'assiette de l'opération.

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

Article 1 AUE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ZONE 1 AUya

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 AUya est une zone à urbaniser destinée à l'accueil des activités économiques sans spécialisation particulière en extension de la zone de la Suzerolle.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classés » sont soumis à autorisation.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article 1AUya 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. les constructions à usage d'habitation,
2. les constructions liées aux activités agricoles,
3. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
4. les terrains aménagés pour le camping et caravaning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs,
5. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Article 1AUya 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, commerces, artisanat.
2. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) et d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
5. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
6. Les hôtels et les restaurants.

Article 1 AUya 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur la RD 323 sont interdits.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et de plate-forme de 9m.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article 1 AUya 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1 AUya 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux résiduaires industrielles.

Article 1 AUya 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 323 et structurante mentionnée dans les orientations d'aménagement : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article 1 AUya 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

Soit en appui sur l'une des deux limites séparatives latérales, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu, avec respect d'un recul de 5 m minimum par rapport aux autres limites.

Soit avec un recul de 5 m minimum par rapport à toutes les limites séparatives latérales.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article 1 AUya 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article 1 AUya 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article 1 AUya 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,...., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

La hauteur maximale de toute autre construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Tout talutage est interdit.

Article 1 AUya 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction principale comme de construction annexe, de dépôt extérieur devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures minérales opaques sont limitées à 0.50 m de hauteur. Au-delà, elles seront exclusivement constituées d'un grillage soudé, de couleur neutre, doublé d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange (3 espèces au moins).

Article 1 AUya 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places et les aires de dégagement associées doivent être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 1 AUya 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stockage extérieures devront être clôturées d'une haie. Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange (3 espèces au moins).

Article 1 AUya 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .6
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU

ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2 AU. a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

La zone 2 AU ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- * la révision du P.L.U.,
- * la modification du P.L.U.,

Le tissu urbain de la zone 2 AU lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation sera proche de celui des zones UA et UB et respectera les dispositions des orientations d'aménagement retenues et présentées dans le rapport de présentation.

La zone 2 AU comprend deux secteurs :

- * Le secteur 2AUe proche de la zone UE,
- * Le secteur 2AUy proche de la zone UY.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article 2 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2.

Article 2 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) ou des établissements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
2. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les constructions annexes liées à ces constructions dans le respect des conditions définies par le règlement de la zone UB, et à conditions que les constructions annexes soient implantées à moins de 10 m de la construction principale.

Cette zone est impactée par les périmètres de protection du forage (captage d'alimentation en eau potable - AEP) de Pont Herbaux. A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de l'arrêté préfectoral D3-2005 n°452 s'appliquent

Article 2 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article 2 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT,

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. ELECTRICITÉ, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux ELECTRICITÉ, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 2 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres au moins de l'axe de l'A11,
- 50 mètres des bretelles d'échangeurs de l'A11
- 75 mètres au moins de l'axe des RD 323 et 766,
- 5,00 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article 2 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

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

Non règlementé.

Article 2 AU 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

Article 2 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou Rdc + 1 niveau.

Article 2 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Sont interdits : l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, les plaques de béton, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

2. Toitures

Pour les constructions principales : les toitures des constructions doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 35° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour les annexes accolées ou non : les toitures devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les vérandas : Les toitures ne sont pas règlementées.

- La couverture en tuile n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de la tuile,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en tuile,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en tuile.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

Pour les clôtures donnant sur la voie publique:

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20m.
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne devant pas excéder une hauteur de 2m.

Pour les clôtures en limite séparative: La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres maximum

Article 2 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 2 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Article 2 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 4

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE .7
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

Zone A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme précise que : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Elle comprend un secteur Ap qui correspond aux sites d'intérêt paysager des abords du château du Verger, de la Garenne et de la Grande Chaussée.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Un risque d'inondation a été identifié sur le territoire communal et reporté sur les plans de zonage. La servitude instituée par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'applique nonobstant les dispositions du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classé » sont soumis à autorisation.

Tout abattage, arasement défrichement des arbres isolés, haies, ou boisements identifiés sur le plan de zonage comme « éléments paysagers à conserver » sont soumis à autorisation préalable du Maire.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A

Sont interdites les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ap

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles admises à l'article A 2 en secteur Ap

Article A 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A

1. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles et les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif tels qu'antenne radioélectrique, éolienne, aire d'accueil des gens du voyage,...
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation ;

- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment le plus proche, constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place.
3. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole.
 4. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 5. Les hébergements tels que chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux à condition d'être liés et accessoires à une exploitation agricole existante et de résulter soit d'une transformation d'un logement existant, soit d'un changement de destination de bâtiments traditionnels d'intérêt architectural.
 6. Les constructions annexes aux habitations existant dans la zone à condition d'être implantées sur la même unité foncière et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m.
 7. Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, le changement de destination à vocation d'habitat ou de tourisme dès lors que :
 - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
 - ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
 - il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
 - que leur emprise au sol soit supérieure ou égale à 100m².que le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet

Les extensions des bâtiments identifiés sont interdites

En secteur Ap

8. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à des aménagements liés à l'activité agricole.
9. Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.
10. Les hébergements tels que chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux à condition d'être liés et accessoires à une exploitation agricole existante et de résulter soit d'une transformation d'un logement existant, soit d'un changement de destination de bâtiments traditionnels d'intérêt architectural.
11. La rénovation, la transformation, l'extension des constructions existantes liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de présenter une unité architecturale avec le bâti existant.
12. Les constructions annexes aux habitations admises dans la zone à condition d'être implantées sur la même unité foncière et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m et sous réserve de présenter une unité architecturale avec le bâti existant.

Article A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Voirie

Sans objet

Article A 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Article A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En application des dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A11, et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 323 et de la RD 766.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public.

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

2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- Autres voies: 10 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en cas d'extension d'une construction existante, sans réduction de la marge de recul initiale.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Article A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

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

Non règlementé

Article A 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant et notamment en cas d'extension.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 3.50 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments agricole et ouvrages techniques autorisés dans la zone n'est pas réglementée.

Article A 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Sont interdits : l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, les plaques de béton, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

En secteur Ap, toutes les constructions nouvelles, extensions admises doivent présenter une unité architecturale avec le bâti existant.

En outre en zone A

2. Toitures

Pour les constructions principales : les toitures des constructions doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 35° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour les annexes accolées ou non : les toitures devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les vérandas : Les toitures ne sont pas règlementées.

- La couverture en tuile n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de la tuile,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en tuile,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en tuile.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront exclusivement végétales, utilisant des espèces végétales en mélange, et rappelant le paysage environnant. Elles seront éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Toutefois, un traitement différent pourra être autorisé pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant, lorsqu'elle s'inscrit soit en continuité d'un élément bâti, d'une clôture existante, soit d'un ensemble d'intérêt patrimonial et architectural, et sous réserve d'être traitée en harmonie avec ce bâti ou cette clôture.

Article A 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

CHAPITRE .8
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend 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'espace naturel.

Elle peut recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend trois secteurs:

- Le secteur Nv qui correspond au domaine du Verger, protégé au titre des monuments historiques, où les occupations et installations visant à la sauvegarde et à la valorisation du site et de ses ensembles bâtis sont admises.
- Le secteur NL destiné à recevoir des aménagements légers de loisirs.
- Le secteur NLh destiné à recevoir les constructions et installations liées à l'hippodrome.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*) sont soumises à autorisation. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, les ouvertures ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Un risque d'inondation a été identifié sur le territoire communal et reporté sur les plans de zonage. La servitude instituée par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'applique nonobstant les dispositions du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classé » sont soumis à autorisation.

L'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie.

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

Article N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, en secteur Nh, en secteur Nv, en secteur NL, en secteur NLh

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées celles mentionnées à l'article N2.

Article N 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules admises et sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

En zone N et en tous secteurs

1. Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement, station d'épuration), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
2. Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans la zone, et notamment ceux nécessaires aux activités agricoles, et ou sylvicoles.
3. Les abris pour animaux sous réserve d'une emprise au sol maximum de 12 m² et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
4. Dans les jardins familiaux, les abris de jardin d'une emprise au sol maximum de 12 m² et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
5. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole.

6. Les constructions annexes aux habitations existant dans la zone à condition d'être implantées sur la même unité foncière et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m.

Cette zone est impactée par les périmètres de protection du forage (captage d'alimentation en eau potable - AEP) de Pont Herbaux. A l'intérieur des périmètres de protection, les dispositions de l'arrêté préfectoral D3-2005 n°452 s'appliquent.

En secteur Nv

sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, et du respect de la servitude de protection du monument historique :

7. la réfection, la transformation, le changement de destination,;
8. dans le cas d'un changement de destination, celui-ci devra être à vocation d'habitation ou d'hébergement de loisirs tels que gîtes ou chambres d'hôtes.

En secteur NL

9. l'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux activités légères de loisirs de plein air ouvertes au public et sous réserve de la préservation de la qualité paysagère et des milieux naturels environnants.

En secteur NLh

10. l'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires à l'hippodrome et sous réserve de la préservation de la qualité paysagère et des milieux naturels environnants.

Article N 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Voirie

Sans objet

Article N 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puit privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté. Il devra être conçu de manière à pouvoir être by-passé dans le cas de la construction d'un réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de raccordement, et peut impliquer la mise en place d'un pré-traitement des effluents.

L'autorisation est subordonnée à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. ELECTRICITÉ, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

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

1 En application des dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A11, et de 75 mètres de part et d'autre de la RD 323 et de la RD 766.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

2 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- Autres voies: 10 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en cas d'extension d'une construction existante, sans réduction de la marge de recul initiale.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Article N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

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

Non règlementé.

Article N 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant et notamment en cas d'extension.

Article N 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Sont interdits : l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, les plaques de béton, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme aux principales expressions architecturales de la commune.

Concernant les abris de jardins, admis dans les « jardins familiaux », les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration dans le paysage environnant et notamment avoir une toiture aspect et teinte ardoise. Les murs porteurs seront réalisés en bois.

2. Toitures

Pour les constructions principales : les toitures des constructions doivent avoir deux pentes principales et être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente sera comprise entre 35° et 45° où identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour les annexes accolées ou non : les toitures devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour les vérandas : Les toitures ne sont pas règlementées.

- La couverture en tuile n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de la tuile,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en tuile,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en tuile.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront exclusivement végétales, utilisant des espèces végétales en mélange, et rappelant le paysage environnant. Elles seront éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Toutefois, un traitement différent pourra être autorisé pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant, lorsqu'elle s'inscrit soit en continuité d'un élément bâti, ou d'une clôture existante, soit d'un ensemble d'intérêt patrimonial et architectural, et sous réserve d'être traitée en harmonie avec ce bâti ou cette clôture.

Article N 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

T I T R E 4

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en Espaces Boisés Classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan d'Occupation des Sols.

Article 1 DISPOSITIONS GENERALES.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après aura été accordé :

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

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

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

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 N.A.

T I T R E 5

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
EMPLACEMENTS RESERVES**

EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU

Article 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123-9, R 123-22 (2e alinéa) et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

- a) la construction y est interdite.
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).