

■ ■ ■ 4. REGLEMENT



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Un projet pour notre commune

Prescription	Arrêt	Approbation	Modification simplifiée 1	Modification simplifiée 2	Modification simplifiée 4
27/09/2013	25/09/2018	29/10/2019	24/09/2020	24/04/2025	12/06/2025

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES.....	17
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA.....	19
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB.....	36
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE.....	51
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UY.....	57
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULz.....	68
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULn.....	76
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UH.....	84
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER.....	98
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone 1AU.....	100
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone 1AUe.....	113
Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone 1AUy.....	119
Chapitre 10. Dispositions applicables aux zones 2AU, 2AUe et 2AUy.....	130
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	134
Chapitre 11. Dispositions applicables aux zones A.....	136
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	150
Chapitre 12. Dispositions applicables aux zones N.....	153



TITRE 1

Dispositions générales



ARTICLE 1 / Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Orée d'Anjou, soit sur les 9 communes déléguées qui composent le territoire de la commune nouvelle (périmètre de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Champtoceaux).

ARTICLE 2 / Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-15 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.
- 5) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 / Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en 4 grandes zones distinctes :

- Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisées (U) ;
- Zones à Urbaniser (AU) ;
- Zones Agricoles (A) ;
- Zones Naturelles (N) ;

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLU. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en sous-secteur qui sont symbolisés par des indices en lettre majuscule (ex : UY). Précisons que, dans certains cas, ces sous-secteurs peuvent encore être divisés et sont indicés par une dernière lettre minuscule (ex : ULz).

Définitions des 4 grandes zones :

- **les zones Urbaines (U) :** les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UE, UY, etc.).

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

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

- **les zones à Urbaniser (AU) :** les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.
 - Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de **capacité suffisante** pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés **1AU**. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).
 - Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone **ne sont pas en capacité** de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé **2AU**. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

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

- **Les zones Agricoles (A) :** Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

Sont principalement autorisés en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

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

- **Les zones Naturelles (N) :** Peuvent être classés en zone naturelles et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - d) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - e) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes. Les mêmes droits à construire s'appliquent pas aux constructions et installations comprises dans le périmètre de captage d'eau potable issu de l'arrêté de D.U.P du 28 février 2005 annexé au PLU ainsi que des arrêtés de 2011 et 2018.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 4 / Informations délivrées par les documents graphiques du PLU

En complément du plan de zonage qui délimite les diverses zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** : Le classement en espaces boisés classés (EBC) de terrains, au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (article L 311-1 et suivants).
- **Les emplacements réservés (ER)** : Les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement). La liste complète est annexée au présent règlement.
- **Le Val de Loire protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme** : Ce secteur porte sur la quasi-totalité des zones Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes » (ZPS FR212002) et « Vallée de la Loire de Nantes aux ponts de Cé et ses annexes » (FR5200622) ainsi que sur les espaces naturels à intérêt exceptionnel protégés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire (DTA).

Le Val de Loire présente un intérêt paysager, écologique et patrimonial à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour de motifs d'ordre culturel, historique ou écologiques. A ce titre, il peut être identifié au sein des documents graphiques du PLU.

Par défaut, dans ce secteur, toute construction, installation et aménagement est interdite sauf exception portant sur des projets d'intérêt général conforme aux dispositions du Code de l'Environnement.

Tout travaux ayant pour objet de détruire un élément patrimonial, écologique ou paysager composant l'ensemble paysager et écologique de la vallée de la Loire doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Cette dernière sera refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. Les travaux visant à restaurer et conforter les caractéristiques paysagères et écologiques du Val de Loire sont quant à eux souhaités et favorisés, ils feront également l'objet d'une autorisation préalable.

- **Patrimoine végétal (haie/alignements/boisements) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : Tout projet de suppression de haies, arbres isolés et boisements identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée en cas d'impératif technique lié au projet ou lorsque leur état sanitaire le justifie. . Dans ce cas, une compensation sous forme de replantation d'un linéaire de même longueur pourra être demandée. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

- **Patrimoine architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Celui-ci pourra être refusé si la démolition n'est pas justifiée par des critères de sécurité ou de salubrité publique.

- **Les zones humides** : Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides de plus de 1 000 m² est strictement interdit, sauf mesures compensatoires préalablement définies.

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLU ne présage pas de l'absence (ou de la présence certaine) de zones humides sur les secteurs non identifiés, de la même manière qu'une zone humide identifiée ne garantit pas l'exactitude de son tracé et peut faire l'objet de contre-expertises le cas échéant. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide identifiée au plan de zonage doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

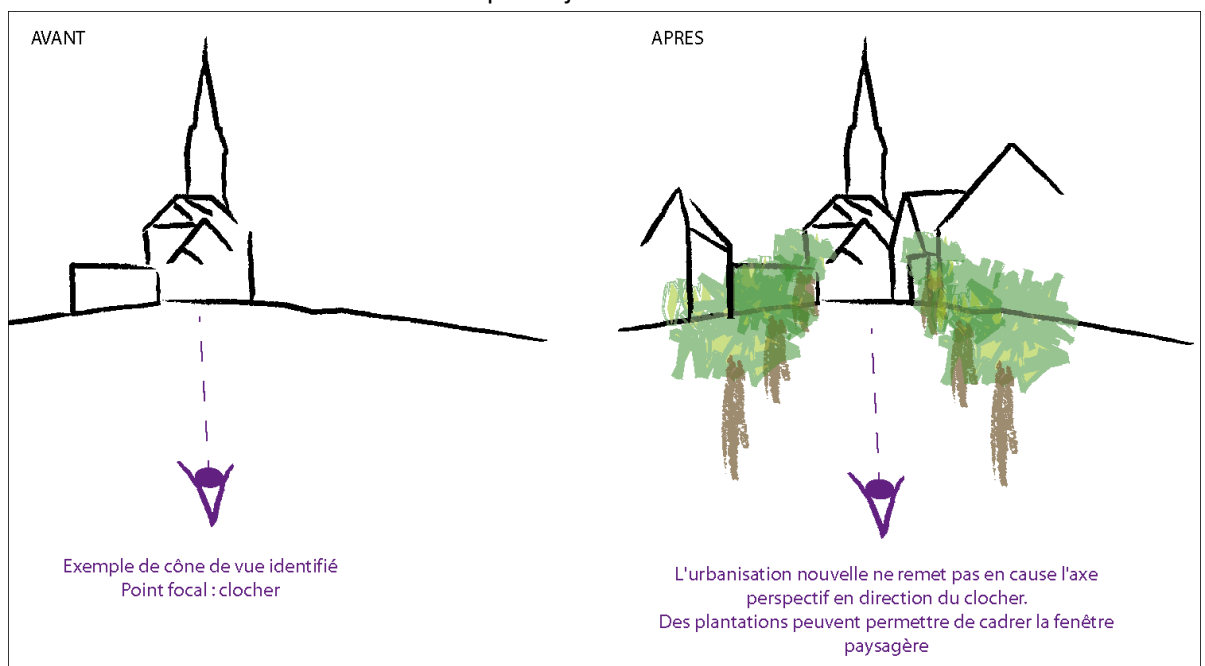
- **Les milieux aquatiques au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme** : Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières, cours d'eau ou plan d'eau non recouverts identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir de la limite des berges.

En agglomération ce recul minimal sera porté à 5 mètres (zones U et AU).

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;

- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
 - aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.
 - Aux bâtiments agricoles disposant de règles spécifiques de recul par rapport aux cours d'eau en fonction du régime auquel ils appartiennent.
- **Les cônes de vues :** De nombreux cônes de vues remarquables existent sur le territoire, notamment en direction de la vallée de la Loire sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU. Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée ou transparence visuelle. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elle jouxte.



- **Les linéaires commerciaux à préserver :** Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer** : Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement.

- **Les zones de sensibilité archéologique** : Certaines zones du territoire peuvent être identifiées comme des sites de sensibilité archéologique. Ces sites sont notamment susceptibles de contenir des vestiges archéologiques protégés par la loi. Ils sont identifiés sur le document graphique du PLU.

- **Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial** : Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

- **Secteurs soumis à des risques naturels**: Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :
 - **Réglementation parasismique liée au risque sismique** : la commune d'Orée d'Anjou est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir d'aléa modéré. Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.
L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de constructions parasismiques
Pour tout permis déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.
Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

 - **Risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.
Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.)

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le PLU ou le site du BRGM (Bureau de Recherches en Géologie Minière) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

- **Risque Cavité** : certaines parties du territoire sont concernées par un risque cavité (commune déléguée de Champtoceaux). Les parties connues sont indiquées sur les documents graphiques

Ce risque peut engendrer des mouvements de terrains et fragiliser la structure des constructions. Ainsi, Il est recommandé que «toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général, les éléments dont il dispose à ce sujet ».

- **Risque inondation** : une partie du territoire est concernée par le risque inondation identifié au PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). Le présent règlement retranscrit ces zones ainsi que les règles applicables aux constructions. Plus précisément, :
 - l'indice (i) indique les zones soumises aux risques inondation en zone bleue du PPRI ou en **zone rouge R1/R2 /R3/ R4**
 - les zones situées en zone R4 au PPRI sont classées en **zone N(i)**
 - le **tramage du PPRI** figure aux documents graphiques du règlement et un rappel de l'existence de celui-ci est opéré au sein des zones concernées

Un renvoi aux dispositions du PPRI doit systématiquement être effectué pour les constructions situées en zone indiquée (i), les dispositions du PPRI s'imposant à celles définies par le règlement du PLU.

- **Risque radon** : La nature du sous-sol de la commune favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé). Il convient donc d'insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public...). Des mesures adaptées doivent être prises au sein des constructions pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce (cf. annexe au règlement identifiant les secteurs soumis au risque radon). De même, le règlement rappelle l'importance de rechercher la mise en place de dispositions constructives permettant de lutter contre le risque radon :
 - isoler par un vide sanitaire,
 - mettre en place un béton de faible perméabilité et peu sujet à fissurer,
 - drainer les gaz dans le massif gravier du hérisson sous la dalle, poser une membrane étanche intégrale,
 - traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol.

- **Les secteurs de mixité sociale** : Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU a la possibilité de délimiter des secteurs, en zone U et AU, dans lesquels, en cas de réalisation

d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements bien définies, favorisant le respect des objectifs de mixité sociale.

- **Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** : le règlement a la possibilité de localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- **Les zones non aedificandi** : les documents graphiques annexés au règlement ont la possibilité d'identifier des secteurs urbains où toute nouvelle construction est interdite.
- **les marges de recul** : une marge de recul pourra être imposée entre des projets de constructions d'habitation ou d'activité et un espace agricole nécessitant des interventions fréquentes, traitements en particulier, notamment sur les vignes et vergers.
- **les périmètres de gel** : au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes

ARTICLE 5 / Définitions

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Annexe :

Local secondaire, y compris abris de jardin, non accolé et sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

Clôture :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Construction :

Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes.

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

Construction légère :

Les constructions légère sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, de sports ou de tourisme et / ou garantissant une bonne infiltration des eaux pluviales.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

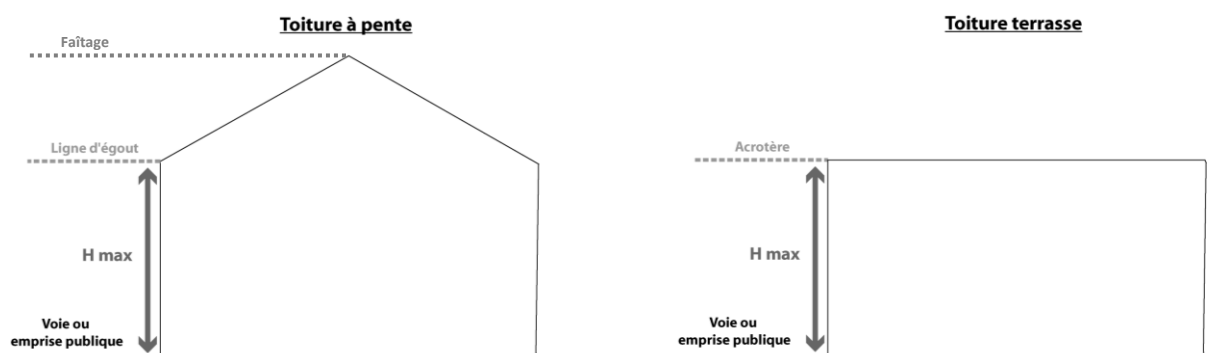
Emprise au sol :

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

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur :



Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La Hauteur H maximale fixé aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des

terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

En cas de projet de toiture terrasse comprenant un étage en attique, la hauteur H s'étend au niveau de l'acrotère le plus élevé, soit celui de l'attique.

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain qui n'aboutit à aucune voie ouverte à la circulation automobile (voie publique, voie privée, parking). En limites de jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau... les règles s'appliquant sont celles définies pour les limites séparatives.

Nu de la façade :

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui rythment la composition.

Recul :

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

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques (voie sur laquelle s'effectue l'accès à la construction).

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements. Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas surplomber le domaine public de plus de 20 centimètres.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérées.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés.

ARTICLE 6 / Lotissements et permis de construire valant division

Au titre de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, le règlement détermine que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 / Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières définies dans les différents règlements de zones, aucune règle spécifique n'est édictée en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteurs, d'aspects extérieurs des constructions ainsi que de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 / Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

ARTICLE 9 / Dispositions communes applicables à toutes les zones

- ***Les caractéristiques paysagères et écologiques*** : Toute construction, aménagement ou extension ne doit pas, dans la mesure du possible, remettre en cause les fonctionnalités écologiques et doit se faire dans le maintien des caractéristiques paysagères du site. »
- ***En dehors des agglomérations, les marges de recul*** vis-à-vis des routes départementales respecteront les dispositions contenues dans le schéma routier départemental en vigueur.



TITRE 2 : **Dispositions** **applicables en zones** **urbaines**



Les zones urbaines sont les secteurs de la commune, déjà urbanisés ainsi que ceux où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont atteint une capacité suffisante pour desservir les constructions à réaliser. La zone urbaine est donc composée des zones « mixtes » suivantes :

- **UA** : zones urbaines centrales correspondant aux cœurs de bourgs des communes déléguées et à l'intérieur desquelles le bâti est globalement implanté à l'alignement, et ordre continu. Certaines zones UA ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **UB** : zones urbaines correspondant aux tissus pavillonnaires réalisés en extension des cœurs de bourgs des communes déléguées. Le bâti y est moins dense qu'en zone UA et l'implantation sur la parcelle se fait traditionnellement en recul par rapport aux voies et en retrait par rapport aux limites séparatives. Cette zone comprend un **sous-secteur UBm** correspondant aux zones pavillonnaires concernées par un cône de vue et devant conserver un gabarit limité.
- **UH** : zones urbaines correspondant aux villages du territoire. Certaines zones UH ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **UE** : zones urbaines réservées à l'implantation d'équipements collectifs et aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC). Certaines zones UE ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **ULz** : secteur pouvant accueillir des structures d'hébergement touristiques et de loisirs, en lien avec le zoo de la Boissière-du-Doré, jouxtant la zone.
- **ULn** : secteur pouvant accueillir des structures d'hébergement touristiques et de loisirs, en lien avec le parc Natural'Parc à Saint Laurent.
- **UY** : zones urbaines réservées à l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques (destinations « commerce et activités de service » (sous conditions, notamment d'être liées à une activité principale de production (showroom par exemple) ou de constituer une construction commerciale non susceptible d'être installée en centralité) et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »)

Elle comprend également un **sous-secteur UYd** où seules les activités non nuisantes sont autorisées. Ce sous-secteur est défini autour de l'usine Nutrea située en centre-bourg de Landemont.

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Extrait du rapport de présentation : La zone UA est une zone à caractère central urbain. Elle rassemble les fonctions habituelles de centre-bourg que sont l'habitat dense, les lieux de culte, les commerces et services de proximité ainsi que les équipements publics. Il s'agit généralement du centre-bourg historique dense où les constructions se sont implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques. Les immeubles y sont, le plus souvent, caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE UA 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein de l'ensemble de la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les terrains de camping ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
3. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. Les parcs d'attraction,
5. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines,
6. Les dépôts de véhicules et garages collectifs,

ARTICLE UA 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. Les constructions et installations appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins,
4. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations

(se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,

5. Au titre de l'article **L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments bâtis et paysagers** figurent aux documents graphiques du règlement.

- Pour les éléments de patrimoine bâti, sont admises, les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- Pour les éléments paysagers (haies, parcs, arbres remarquables), les aménagements doivent au maximum conserver ou restituer le caractère arboré préexistant.
- Tout projet de suppression de haies, arbres isolés et boisements identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée en cas d'impératif technique lié au projet ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Dans ce cas, une compensation sous forme de replantation d'un linéaire de même longueur pourra être demandée. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

6. Le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination « habitation » est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles) ou de la future activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle par exemple.
7. Les constructions ou extensions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le périmètre de Plan de prévention du risque inondation doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU

Au sein de la zone UA(i) uniquement :

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations Marillais – Divatte s'appliquent.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

3.1. Règle générale

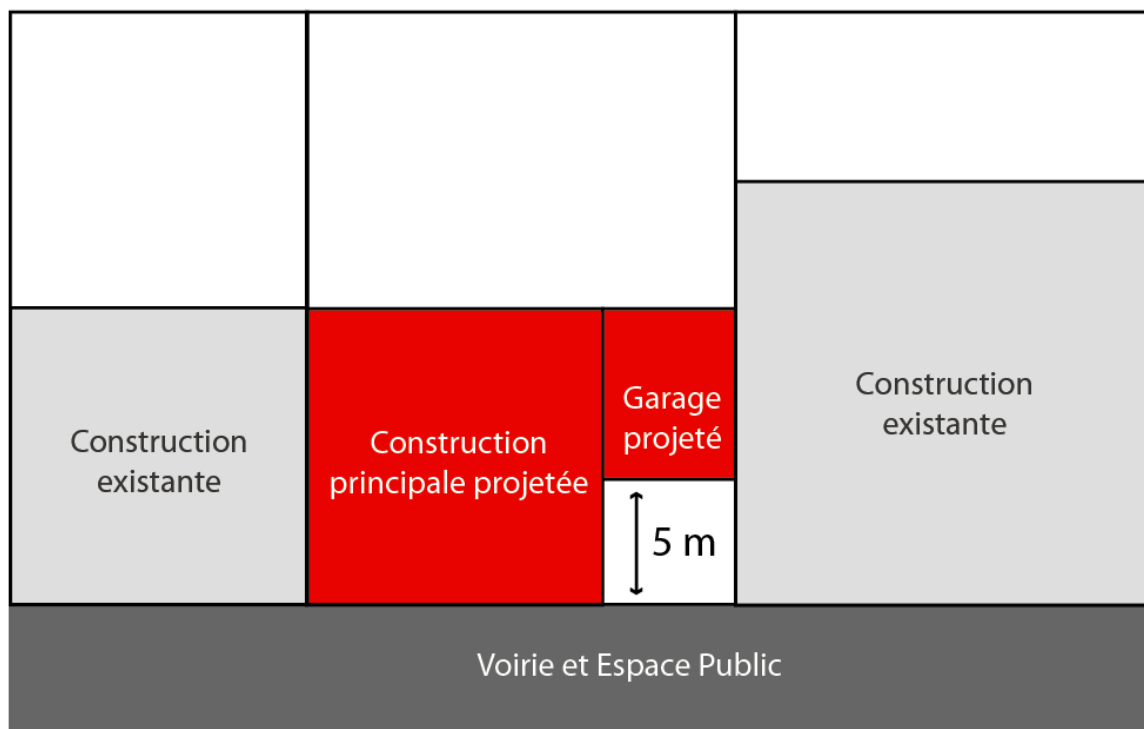
Les constructions ont l'obligation de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

3.2. Dispositions particulières

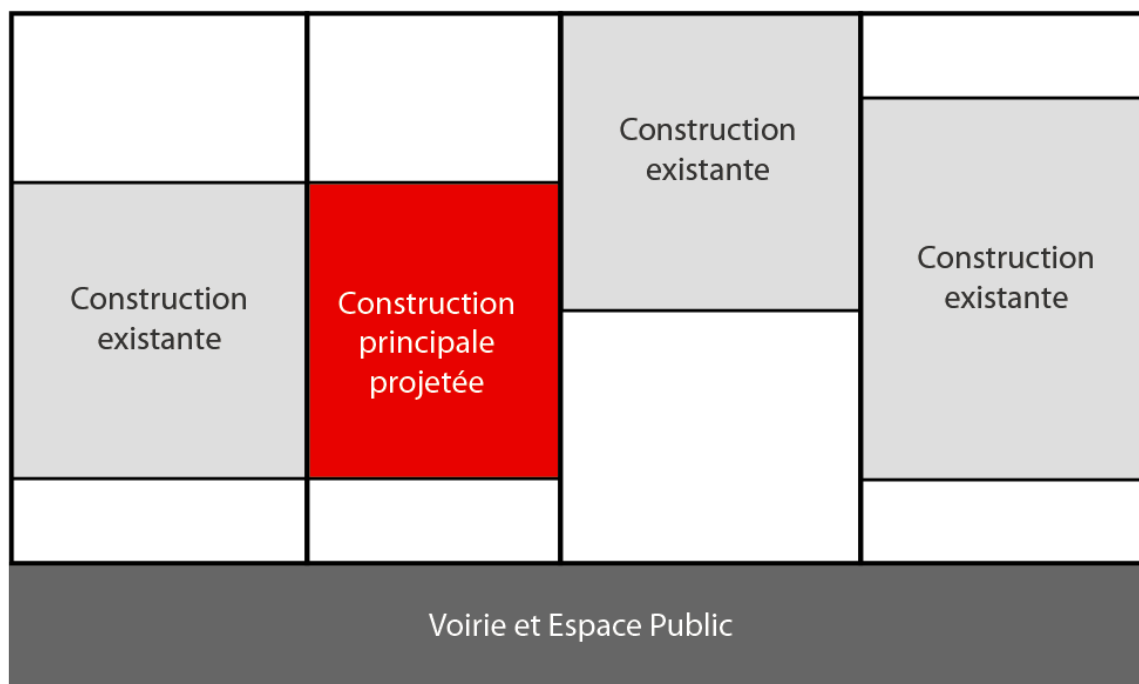
Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'alignement des constructions voisines,
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté à l'alignement,
- Lorsque la construction projetée est une annexe. S'il s'agit d'un garage, son recul par rapport à l'alignement devra être suffisant pour le stationnement d'un véhicule, avec un recul minimal de 5 mètres,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Pour le bon fonctionnement de certains commerces et services, notamment dans le cadre de besoins en stationnement courte durée ou de zones de déchargement,
- Pour les constructions qui s'implantent en second rideau de l'alignement construit existant,
- Pour une opération d'aménagement d'ensemble projetant des constructions groupées, sous réserve de la cohérence de cet aménagement,

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité. En l'absence de problèmes de visibilité / dangerosité, la règle générale d'implantation s'applique pour la rue qui comporte la meilleure homogénéité d'implantation. Pour l'autre voie, les constructions peuvent être implantées dans l'alignement de la construction voisine, à l'alignement sur voie ou en recul par rapport à la voie ou emprise publique,



Exemple n°1 : Implantation de la construction au sein de l'alignement existant et cas particulier des garages (schéma à valeur illustrative)



Exemple n°2 : Implantation de la construction en recul par rapport à la voie ou emprise publique, mais à l'alignement principal des constructions voisines (schéma à valeur illustrative)

ARTICLE UA 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

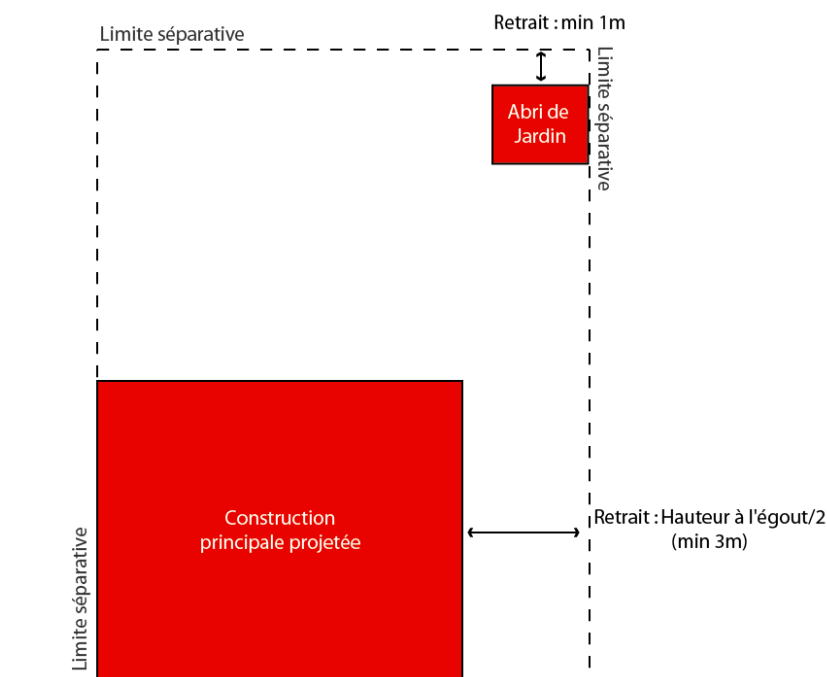
- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- Soit en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives. Le retrait éventuel par rapport à la limite séparative doit alors être supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la continuité doit être assurée par un mur pouvant comprendre des éléments type porche, portail...

4.1.2. Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexes, celles-ci doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives,
- Lorsque la construction concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. Il en est de même pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre,
- Lorsque la construction concerne une piscine, celle-ci doit être implantée avec un retrait minimal de 3,00 mètres,

- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.



Exemple n°3 : Implantation de la construction sur la limite séparative d'une part, en retrait d'autre part et cas particulier des annexes (schéma à valeur illustrative)

4.2. En limite contigüe à une zone AV

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes (garages, abris de jardin, piscines), doivent être implantées avec un retrait minimum de 20,00 mètres par rapport à la limite entre la zone UA et la zone Av.

ARTICLE UA 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

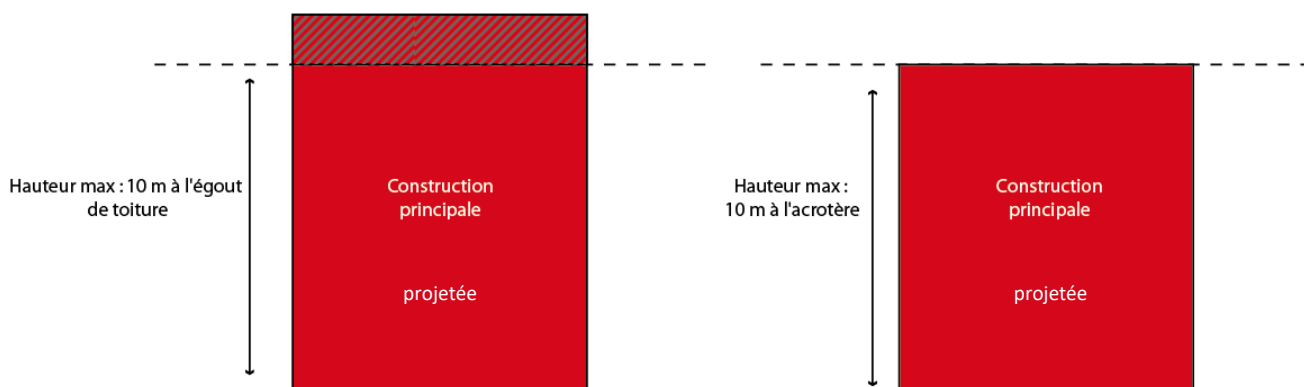
ARTICLE UA 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

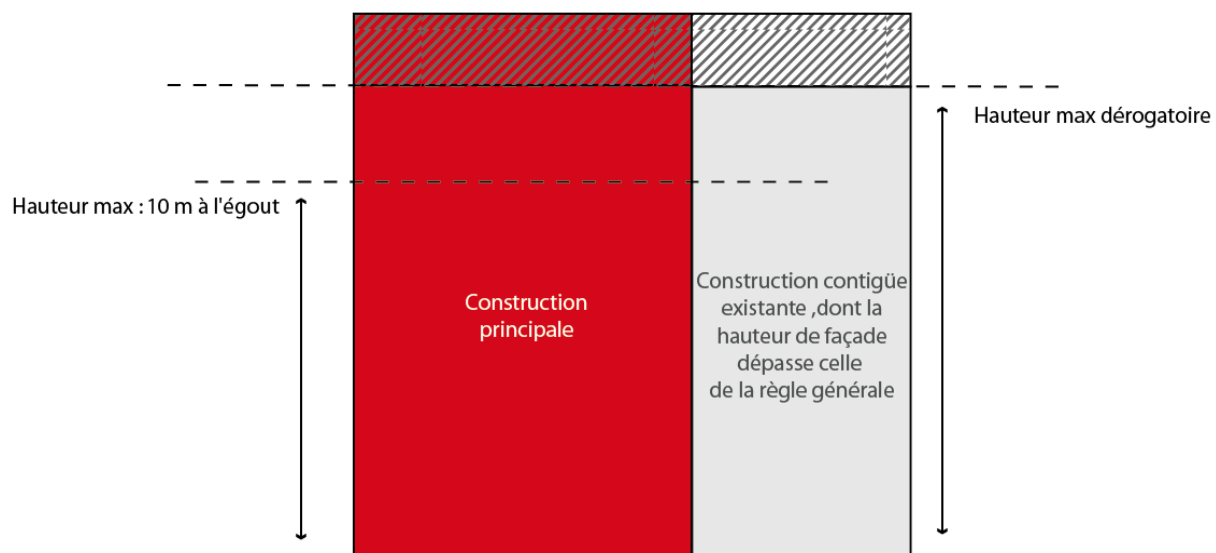
Dans une bande de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

Selon la règle générale, la hauteur des constructions en zone UA doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes. Elle ne peut excéder **10,00 mètres (R+2+combles ou R+2+attique)** à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.



Exemple n°4 : Hauteur maximale de la construction, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (schéma à valeur illustrative)

Des dérogations à cette règle peuvent être accordées dans le cadre d'une volonté d'harmonisation de la hauteur de la construction avec celles qui lui sont contigües (elle ne doit pas, dans ce cas,



dépasser la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de ces constructions contigües), ou pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.

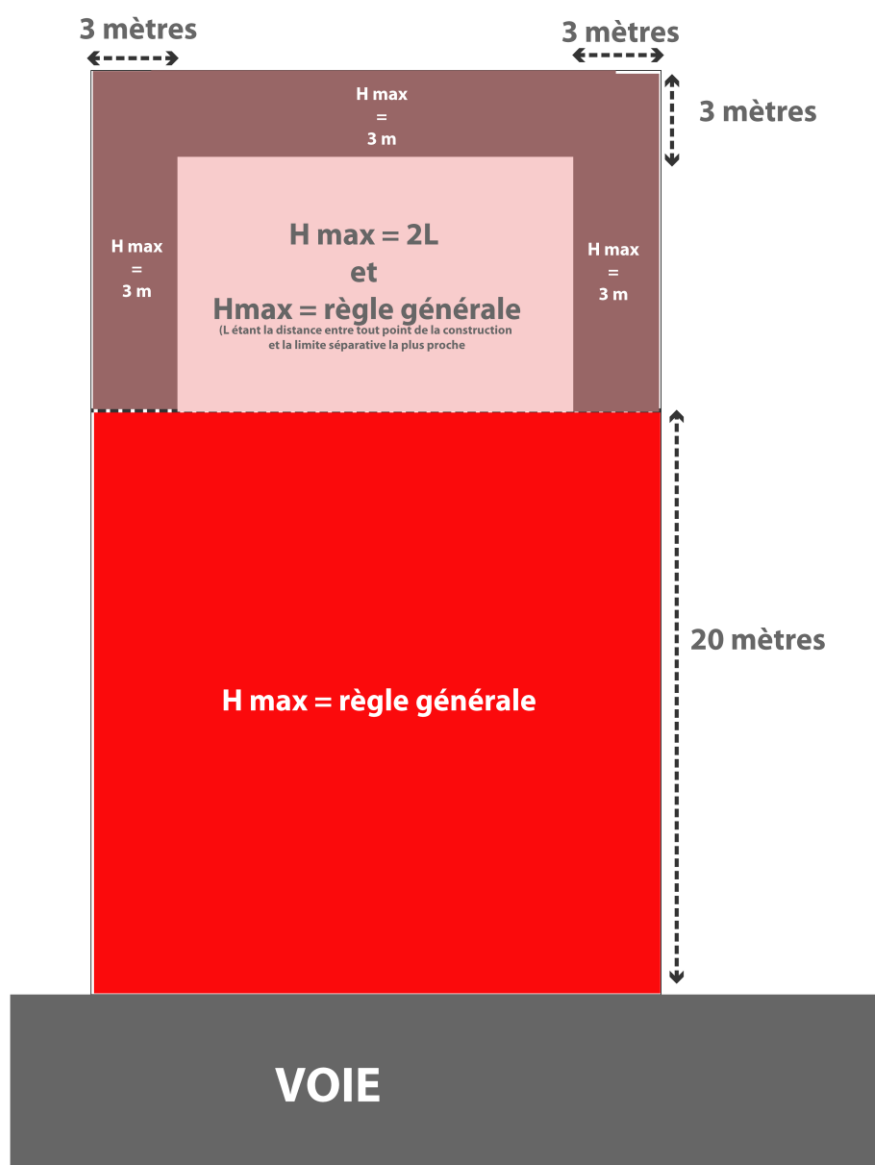
Exemple n°5 : Hauteur maximale dérogatoire de la construction (schéma à valeur illustrative)

Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

La hauteur des constructions au droit des limites séparatives et au sein d'une marge de retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives est limitée à **3 mètres à l'égout ou à l'acrotère**.

Au-delà de cette marge de retrait de 3 m, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère devra être inférieure à 2 fois la hauteur entre la construction et la limite séparative latérale la plus proche.

La hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère **ne peut excéder 10 mètres** (R+2+combles ou R+2+attique)



Dans l'ensemble de la zone UA

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En aucun cas, les annexes et les dépendances n'excéderont la hauteur maximale de la construction principale.

ARTICLE UA 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain. Ainsi le constructeur se concentrera sur : la simplicité des formes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ainsi que toute architecture étrangère à la région sont interdits.

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec la recherche de performance environnementale et énergétique de la construction, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Ainsi, seront autorisées, sous réserve de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- les toitures de formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ...)
- les parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...)

Dans les périmètres de protection des sites classés Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France aura la possibilité d'imposer des prescriptions plus exigeantes que celles évoquées dans le présent règlement, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

8.3. Couvertures-toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de toiture en pente, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux, dont la pente respecte les indications ci-après ou est identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Seuls sont autorisés:

- la tuile de teinte naturelle, en respectant une pente de 15 à 25° (soit de 27% à 47%)
- l'ardoise, en respectant une pente de 35 à 50° (soit de 70% à 120%). Toutefois l'usage de l'ardoise n'est autorisé que si la construction jouxte une autre construction déjà couverte en ardoise.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être encastrés.

8.4. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits:

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction, à l'exception des garages accolés à l'habitation.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

8.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

8.6. Annexes de plus de 20 m²

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et végétal. Elles doivent être conçues de telle manière que :

- leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale
- leur aspect soit en harmonie avec la construction principale. Toutefois, matériaux de façade, couverture ou des formes de toiture différentes peuvent être autorisées.

8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à **1,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative**, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment). Une dérogation à la règle de hauteur de clôture sur rue définie ci-avant pourra être accordée en cas de continuité d'un mur existant dépassant la hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

En limite sur rue, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur pouvant comprendre des éléments type porche, portail...

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.8. Constructions, installations et traitement des abords :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non enterrées, ainsi que les installations similaires, comme les silos, devront :

- soit être peintes de façon à mieux s'intégrer dans leur environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti de faible hauteur devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

ARTICLE UA 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE UA 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipements et réseaux

ARTICLE UA 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire ;
- les voies nouvelles en impasse desservant **plus de 6 logements** devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Le nombre d'accès sur voie pourra être limité dans le cadre de constructions en drapeau.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE UA 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

* Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,

* Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

12.4. Gestion des déchets

Si la collecte en porte à porte est rendue difficile de par la configuration du projet d'aménagement (manœuvres pour les camions, pas de système de retournement en partie terminale d'une impasse, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, un espace destiné au stockage des déchets (clos, paysager, masqué, etc.), sur l'unité foncière de l'opération et à proximité des circuits de collecte. Ces dispositifs de collecte devront être dimensionnés de façon suffisante au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UA 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Exigence pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

13.1.1. Normes

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par logement (le garage étant compté pour une place)
Opération d'aménagement de plus de 5 logements	Création de stationnement commun sur espaces publics comprenant au moins 1 place pour 2 logements
Hébergement hôtelier	1 place par chambres
Bureaux	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 300m ²	Sans objet
Commerces de plus de 300m ² (indépendant ou opération de commerces composée de plusieurs unités groupées de plus de 300m ²)	1 place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Service public ou intérêt collectif	Sans objet (doit être calibré en fonction des besoins de l'activité)

En cas d'opération ayant pour effet la création de logement(s) supplémentaire(s) (changement de destination par exemple), les règles de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas, en cas d'impossibilité de création de stationnements sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

13.1.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

13.2. Stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 10 logements collectifs), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UA 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>8Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

En dehors des annexes, les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non-discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Extrait du rapport de présentation : La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat qui ne présente pas de caractère central urbain marqué. Elle est destinée à recevoir des projets de logements collectifs ou individuels, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond en réalité, aux extensions pavillonnaires des bourgs anciens.

Son urbanisation reste plutôt homogène avec des volumes bâtis et une densité plus faible que celle observée sur la zone UA mais avec un degré de « végétalisation » plus élevé. Le règlement permet toutefois la densification progressive de ces tissus pavillonnaires.

La zone UB comprend un **sous-secteur UBm** qui correspond aux zones urbaines pavillonnaires concernées par des cônes de vues.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE UB 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein de l'ensemble de la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les terrains de camping ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
3. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. Les parcs d'attraction,
5. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines,
6. Les dépôts de véhicules et garages collectifs,
7. Au niveau de "la Grande Renardière", et de la Faverie, commune déléguée de La Varenne, toute construction principale et tout changement de destination d'un bâtiment destiné à la création de logement sont interdits dans les reculs portés aux documents graphiques.

ARTICLE UB 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. Les activités à vocation artisanale sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins,
4. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,
5. Au titre de l'article **L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments bâtis et paysagers** figurent aux documents graphiques du règlement.
 - Pour les éléments de patrimoine bâti, sont admises, les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
 - Pour les éléments paysagers (haies, parcs, arbres remarquables), les aménagements doivent au maximum conserver ou restituer le caractère arboré préexistant.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

6. Le changement de destination des locaux commerciaux vers la destination « habitation » est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles) ou de la future activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle par exemple.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

3.1. Règle générale

Les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Soit avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'alignement des constructions voisines,
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe. S'il s'agit d'un garage, son recul par rapport à l'alignement devra être suffisant pour le stationnement d'un véhicule, avec 5 mètres de recul minimum.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Pour le bon fonctionnement de certains commerces et services, notamment dans le cadre de besoins en stationnement courte durée ou de zones de déchargement,
- Pour une opération d'aménagement d'ensemble projetant des constructions groupées, sous réserve de la cohérence de cet aménagement,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE UB 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à une autre,
- Soit en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives. Le retrait par rapport à la limite séparative doit alors être supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($L > H/2$ et $L > 3$ mètres).

4.1.2. Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexes, celles-ci doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives,
- Lorsque la construction concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. Il en est de même pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre,
- Lorsque la construction concerne une piscine, celle-ci doit être implantée avec un retrait minimal de 3,00 mètres,
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.
- les constructions et leurs extensions doivent respecter les marges de reculs définies à La Faverie et La Grande Renardière (commune déléguée de La Varenne). Ces dispositions ne concernent pas les constructions annexes.

4.2. En limite contigüe à une zone AV

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes (garages, abris de jardin, piscines), doivent être implantées avec un retrait minimum de 20,00 mètres par rapport à la limite entre la zone UB et la zone Av.

ARTICLE UB 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

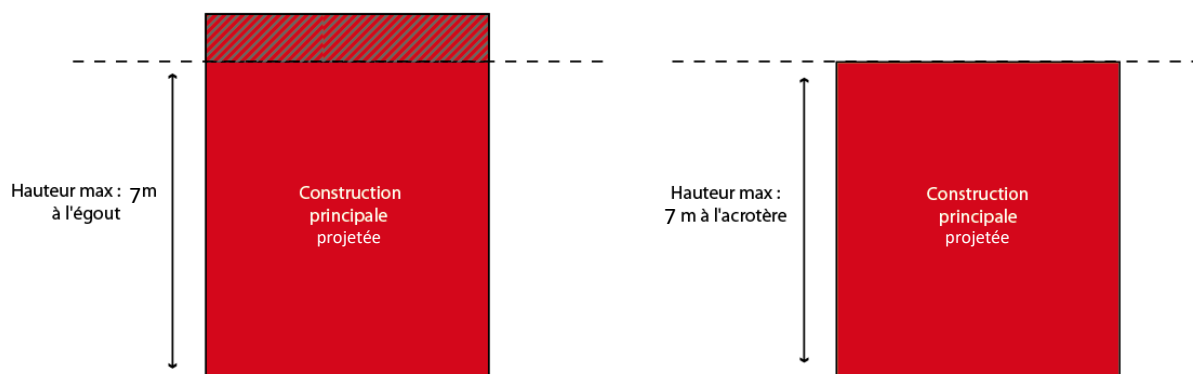
Non réglementé

ARTICLE UB 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

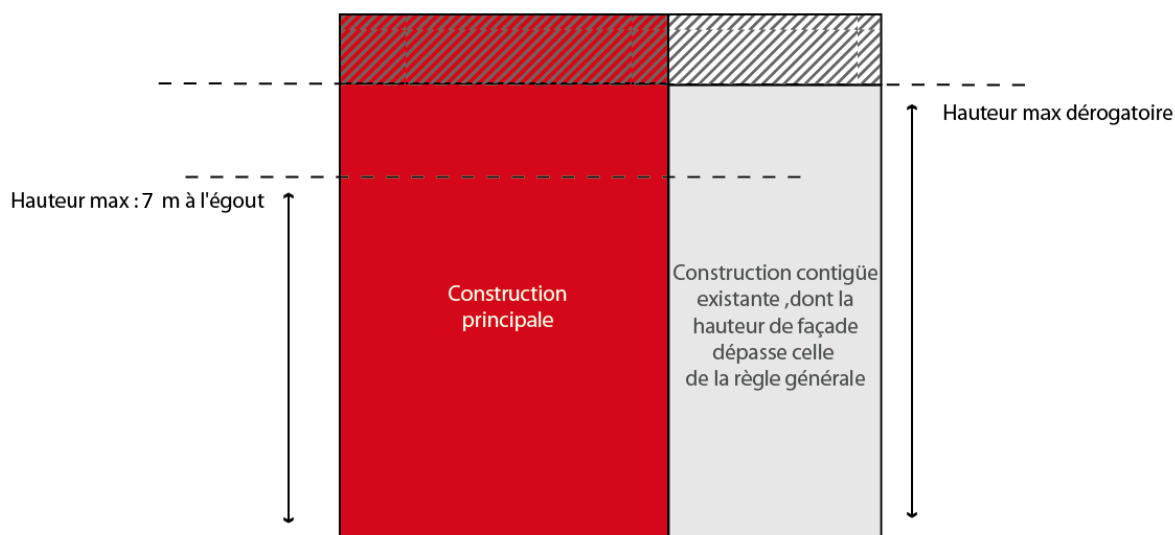
Selon la règle générale, la hauteur des constructions en zone UB doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes. Elle ne peut excéder **7,00 mètres (R+1+combles ou R+1+attique)** à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère **en zone UB** et **3.50 mètres** à l'égout ou à l'acrotère **(R+combles ou R+ attique) en zone UBm**.

Dans tous les cas, un seul niveau pourra être aménagé au-dessus de la ligne d'égout ou d'acrotère.



Exemple n°6 : Hauteur maximale de la construction, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (schéma à valeur illustrative)

Des dérogations à cette règle peuvent être accordées dans le cadre d'une volonté d'harmonisation de la hauteur de la construction avec celles qui lui sont contigües (elle ne doit pas, dans ce cas, dépasser la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de ces constructions contigües), ou pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



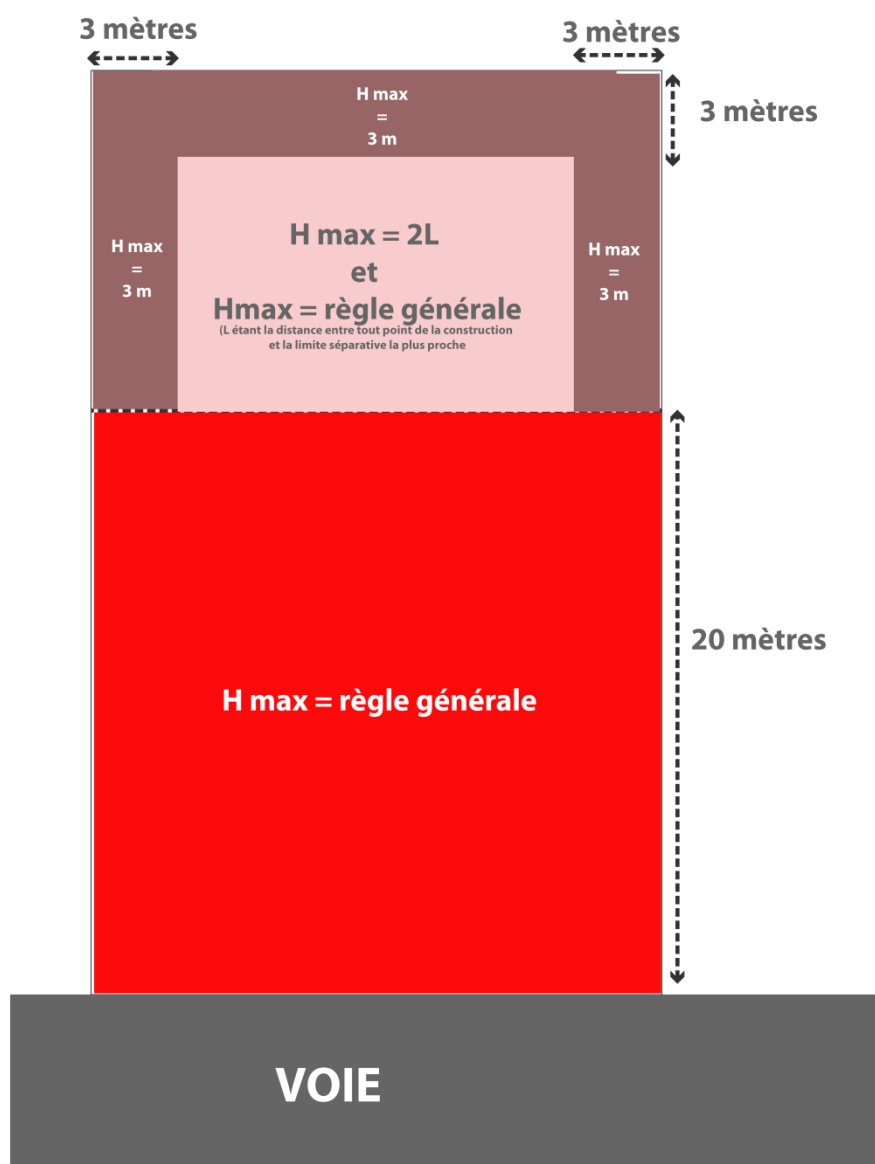
Exemple n°7 : Hauteur maximale dérogatoire de la construction (schéma à valeur illustrative)

Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

La hauteur des constructions au droit des limites séparatives et au sein d'une marge de retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives est limitée à **3 mètres à l'égout ou à l'acrotère**.

Au-delà de cette marge de retrait de 3 m, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère devra être inférieure à 2 fois la hauteur entre la construction et la limite séparative latérale la plus proche.

La hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère **ne peut excéder 7 mètres (R+1+combles ou R+1+attique) en zone UB et 3.50 mètres en zone UBm**



En zone UB :

La hauteur des annexes à limité à 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En zone UBm :

La hauteur des annexes à limité à 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder celle des constructions principales.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**8.1. Règle générale**

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain. Ainsi le constructeur se concentrera sur : la simplicité des formes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ainsi que toute architecture étrangère à la région sont interdits.

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec la recherche de performance environnementale et énergétique de la construction, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Ainsi, seront autorisées :

- les toitures de formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ...)
- les parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) ».

Dans les périmètres de protection des sites classés Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France aura la possibilité d'imposer des prescriptions plus exigeantes que celles évoquées dans le présent règlement, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du Rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

8.3. Couvertures-toitures

Pour les constructions nouvelles de toute nature, le nombre et l'inclinaison des pentes de toitures devront être en harmonie avec la construction elle-même et s'intégrer à l'environnement urbain et paysager du site.

Les toitures en ardoise sont autorisées si les constructions dans l'environnement immédiat sont traitées de cette manière ou si la construction principale est elle-même recouverte d'ardoise, dans le cas de projet d'extension ou de rénovation.

8.4. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

8.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

8.6. Annexes de plus de 20 m²

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et végétal. Elles doivent être conçues de telle manière que :

- leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale
- leur aspect soit en harmonie avec la construction principale. Toutefois, matériaux de façade, couverture ou des formes de toiture différentes peuvent être autorisées.

8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à **1.50 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative**, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

En secteur UBm : la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètre sur rue.

Dans tous les sous-secteurs :

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

ARTICLE UB 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

En secteur UBm, les plantations de hautes tiges sont interdites

ARTICLE UB 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE UB 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire ;
- les voies nouvelles en impasse **desservant plus de 6 logements** devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de

faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Le nombre d'accès sur voie pourra être limité dans le cadre de constructions en drapeau.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE UB 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,

- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

12.4. Gestion des déchets

Si la collecte en porte à porte est rendue difficile de par la configuration du projet d'aménagement (manœuvres pour les camions, pas de système de retournement en partie terminale d'une impasse, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, un espace destiné au stockage des déchets (clos, paysager, masqué, etc.), sur l'unité foncière de l'opération et à proximité des circuits de collecte. Ces dispositifs de collecte devront être dimensionnés de façon suffisante au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UB 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Exigence pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la

circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

13.1.1. Normes

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement (le garage comptant pour 1 place)
Opération d'aménagement de plus de 5 logements	Création d'un parking commun comprenant au moins 1 place pour 2 logements
Hébergement hôtelier	1 place par chambres
Bureaux	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 300m ²	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Commerces de plus de 300m ² (indépendant ou opération de commerces composée de plusieurs unités groupées de plus de 300m ²)	1 place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Service public ou intérêt collectif	Sans objet (doit être calibré en fonction des besoins de l'activité)

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

13.1.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

13.2. Stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 10 logements collectifs), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UB 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>8Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

En dehors des annexes, les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non-discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE

Extrait du rapport de présentation : La zone UE délimite les zones destinées à l'accueil des activités et installations d'intérêt collectif (scolaire, sportif, culturel, associatif...).

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE UE 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites au sein de la zone UE, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur.

ARTICLE UE 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La rénovation et l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. la création d'annexes liées à des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite en UE 1,
4. Les constructions ou extensions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le périmètre de Plan de prévention du risque inondation doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU

Au sein de la zone UE(i) uniquement :

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations Marillais – Divatte s'appliquent.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE UE 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE UE 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Les constructions support d'équipement ou d'activités (loisir, sport, culture, scolaire, etc.) peuvent être recouvertes d'un bardage dont la teinte doit leur permettre de s'intégrer à leur environnement naturel et urbain.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant pour la toiture que pour le bardage.

ARTICLE UE 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE UE 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipements et réseaux

ARTICLE UE 11/ VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire,
- les voies nouvelles en impasse devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux projetés.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE UE 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,
- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE UE 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation. Surtout, elles doivent être **adaptées à la destination des constructions nouvelles (nature, taux et rythme de fréquentation, etc.)** et doivent permettre l'accueil de véhicules automobiles et des deux roues (motorisés ou non).

13.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

ARTICLE UE 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>8Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

En dehors des annexes, les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non-discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UY

Extrait du rapport de présentation : La zone Uy correspond aux zones urbaines réservées à l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques (destinations « commerce et activités de service » (sous conditions, **notamment d'être liées à une activité principale de production (showroom par exemple) ou de constituer une construction commerciale non susceptible d'être installée en centralité**) et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »). Les constructions où s'exercent une activité « horticole » y sont autorisées.

Cette zone comprend un **sous-secteur UYd** où seules les activités non nuisantes sont autorisées. Ce sous-secteur est défini autour de l'usine située en centre-bourg de Landemont.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE UY 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein des zones UY, toutes les constructions, installations, aménagements et travaux sont interdits à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

Au sein de la zone UY de la Grande Renardière, commune déléguée de La Varenne, la marge de recul identifiée aux documents graphiques du règlement est inconstructible.

En zone UYd uniquement : les activités industrielles, artisanales susceptibles de générer des nuisances pour la bonne tenue des quartiers d'habitations voisins sont interdites.

ARTICLE UY 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La rénovation et l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UY 1. L'extension des constructions à destination d'habitation est limitée à 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019).
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,

3. la création d'annexes liées à des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite en UY 1,
4. les constructions à destination de commerce de détail, dès lors que celle-ci est liée à une activité principale de production, réalisée au sein d'un bâtiment implanté sur la même unité foncière (exemple : showrooms, halls d'exposition...) ou que celle-ci correspond à un commerce non susceptible d'être installé en centralité (générateurs de nuisances sonores, olfactives, flux de déplacements de véhicules lourds...).
5. Les constructions à destination de commerce de gros ;

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

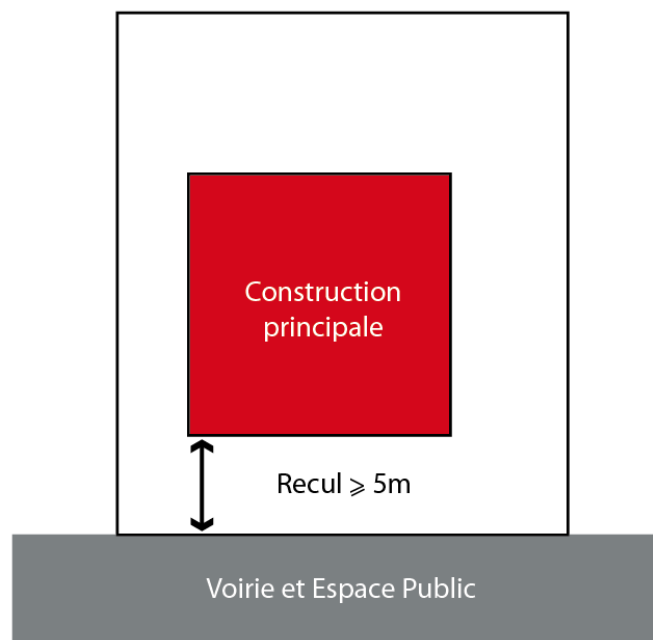
ARTICLE UY 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

3.1. Règle générale

Les nouvelles constructions sur la zone UY, quelle que soit leur nature, doivent être implantées selon un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Exemple n°10 : implantation de la construction en zone UY par rapport à l'alignement des voiries et de l'espace public (schéma à valeur illustrative)

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une construction nouvelle qui s'adosse à une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, sous réserve que cela participe à la continuité bâtie de l'alignement sur rue,
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE UY 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

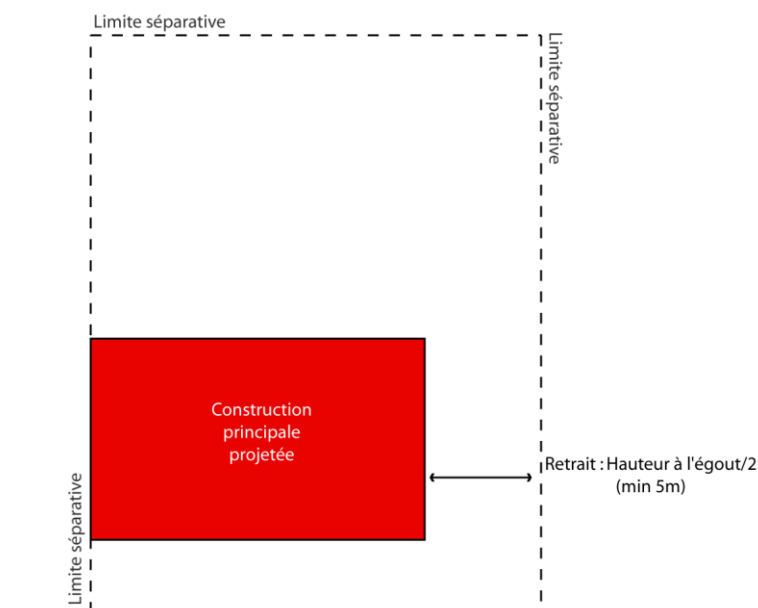
4.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à, au moins, l'une des limites séparatives latérales. Ainsi, lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit être édifiée avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à **5,00 mètres**.

Au niveau de la zone UY de la Grande Renardière, commune déléguée de La Varenne, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un retrait d'une distance au moins égale à **5,00 mètres**.

Un **retrait minimum correspondant à la moitié de la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère** de la construction (**sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 mètres**) doit être respecté vis-à-vis des limites séparatives contigües à une zone **UA, UB ou 1AU**.

Dans le cas de constructions positionnées sur au moins l'une des limites séparatives, l'édification d'un mur coupe-feu en limite séparative sera imposée.



**Exemple n°11 : implantation des constructions en zone UY par rapport aux limites séparatives
(schéma à valeur illustrative)**

4.2. Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Une implantation en limite séparative ou à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UY 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UY 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UY 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à **12 mètres**.

ARTICLE UY 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du Rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

8.3. Couvertures-toitures

- Pour les constructions nouvelles de toute nature, le nombre et l'inclinaison des pentes de toitures devront être en harmonie avec la construction elle-même et s'intégrer à l'environnement urbain et paysager du site.
- Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.
- Les toitures terrasses ainsi que les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de la prise en compte de leur intégration dans l'environnement paysager

8.4. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

Tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée sont interdits.

8.5. Clôtures

Les clôtures sont autorisées sur la zone UY, à condition qu'elles n'engendrent aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un grillage rigide pouvant être doublé d'une haie bocagère d'essences variées,
- un muret en parpaings, enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre éventuellement surmonté par une grille ou un grillage ;
L'ensemble pourra être doublé d'une haie bocagère d'essences variées

Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

La hauteur de l'ensemble ne devra en aucun cas dépasser 2,00 mètres sur rue et en limites séparatives.

ARTICLE UY 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE UY 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipements et réseaux

ARTICLE UY 11/ VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire,
- les voies nouvelles en impasse devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux projetés.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE UY 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,
- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source

potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE UY 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Exigence pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la

circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

13.1.1. Normes

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Hébergement hôtelier	1 place par chambres
Bureaux	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 300m ²	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Commerces de plus de 300m ² (indépendant ou opération de commerces composée de plusieurs unités groupées de plus de 300m ²)	1 place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Service public ou intérêt collectif	Sans objet (doit être calibré en fonction des besoins de l'activité)
Constructions à usage industriel et artisanal	1 place de stationnement pour 40m ² de surface de plancher (peut se réduire à 1 place pour 80m ² de surface de plancher pour des activités dont la densité est inférieure à 1 emploi par 25m ²)
Entrepôts	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher

13.1.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

13.2. Stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UY 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>8Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

En dehors des annexes, les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non-discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULz

Extrait du rapport de présentation : La zone ULz correspond à un secteur pouvant accueillir des structures d'hébergement touristiques et de loisirs, en lien avec le zoo de la Boissière-du-Doré, jouxtant la zone.

Les conditions d'accueil de ces structures d'hébergement touristique et de loisirs et d'aménagement du secteur sont précisées dans le présent règlement.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE ULz 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone ULz sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles liées au zoo détaillées à l'article ULz 2,
2. Les terrains de camping ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
3. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. Les entrepôts industriels,
5. Les parcs d'attraction,
6. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines,
7. Les dépôts de véhicules et garages collectifs,

ARTICLE ULz 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. L'implantation de petites structures d'hébergement touristique ou de loisirs, en respectant les conditions suivantes :
 - A condition que cet hébergement soit réalisé dans le cadre d'une activité touristique et de loisirs liée au zoo de la Boissière-du-Doré,
 - A condition que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,
 - A condition que cet hébergement corresponde à des constructions ou installations aisément démontables, utilisant des matériaux écologiques ou renouvelables et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,

- A condition que le cumul de l'emprise au sol de ces structures d'hébergement n'excède pas l'emprise au sol maximale précisée à l'article ULz 6,
 - A condition que ces constructions bénéficient d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur,
2. L'aménagement de petits bâtiments ou d'installations annexes liés et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, locaux annexes à usage commun liés à la vocation du secteur, l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition d'être aisément démontable et de permettre une restauration en l'état naturel du site en d'arrêt des activités,
 3. La réalisation d'aires de stationnement, couvertes ou non, liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du sol et la dénaturation du site,
 4. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
 5. Dans le cas de terrains concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE ULz 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 154.

Toutefois, les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies de dessertes interne du secteur.

Les bâtiments techniques des services publics ne disposent pas de règles d'implantations minimum.

ARTICLE ULz 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon la règle générale, les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2m.

Les bâtiments techniques des services publics ne disposent pas de règles d'implantations minimum.

ARTICLE ULz 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE ULz 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en zone ULz ne peut excéder 5% de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE ULz 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon la règle générale, la hauteur des constructions en zone ULz ne peut excéder **7,00 mètres** (R+combles ou R+attique) à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des dérogations à cette règle peuvent être accordées pour :

- Les lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- Les ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tel que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, éoliennes,
- Les constructions et installations d'intérêt collectif

ARTICLE ULz 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement.

Les constructions seront à dominante d'aspect bois ou constitués de matériaux renouvelables. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour des annexes, qui veilleront à rester en harmonie avec les constructions principales.

8.2. Couvertures-toitures

Pour les constructions nouvelles de toute nature, le nombre et l'inclinaison des pentes de toitures devront être en harmonie avec la construction elle-même et s'intégrer à l'environnement urbain et paysager du site.

Seules sont autorisées sur le secteur les couvertures en tuile ou des matériaux naturels (type bois, chanvre, etc.).

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulées galvanisées sont interdites.

8.3. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

8.4. Clôtures

De manière générale, les clôtures à dominante végétale doivent être privilégiées et peuvent être accompagnées d'un dispositif de sécurisation.

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

ARTICLE ULz 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE ULz 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipements et réseaux

ARTICLE ULz 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire ;

- les voies nouvelles en impasse devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

Les accès directs des constructions sont interdits depuis la RD 154. Un seul accès sur la RD 154 est admis pour assurer la desserte de la zone.

ARTICLE ULz 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,
- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public

(gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

4.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE ULz 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules automobiles et deux roues (motorisés ou non), doit correspondre aux besoins des constructions et installation et doit être réalisé en dehors des voies publics, sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un traitement paysager, à dominante végétale, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE ULz 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULn

Extrait du rapport de présentation : La zone ULn correspond à un secteur pouvant accueillir des structures d'hébergement touristiques et de loisirs, en lien avec Natural'Parc et loisirs de Saint-Laurent des Autels.

Les conditions d'accueil de ces structures d'hébergement touristique et de loisirs et d'aménagement du secteur sont précisées dans le présent règlement.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE ULn 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone ULn sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles liées au parc détaillées à l'article ULn 2,
2. Les terrains de camping ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
3. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. Les entrepôts industriels,
5. Les parcs d'attraction,
6. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines,
7. Les dépôts de véhicules et garages collectifs,

ARTICLE ULn 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. L'implantation de petites structures d'hébergement touristique ou de loisirs, en respectant les conditions suivantes :
 - A condition que cet hébergement soit réalisé dans le cadre d'une activité touristique et de loisirs liée au parc naturel de Saint Laurent,
 - A condition que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,
 - A condition que cet hébergement corresponde à des constructions ou installations aisément démontables, utilisant des matériaux écologiques ou renouvelables et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,

- A condition que le cumul de l'emprise au sol de ces structures d'hébergement n'excède pas l'emprise au sol maximale précisée à l'article ULz 6,
 - A condition que ces constructions bénéficient d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur,
2. L'aménagement de petits bâtiments ou d'installations annexes liés et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, locaux annexes à usage commun liés à la vocation du secteur, l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition d'être aisément démontable et de permettre une restauration en l'état naturel du site en d'arrêt des activités,
 3. La réalisation d'aires de stationnement, couvertes ou non, liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du sol et la dénaturation du site,
 4. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE ULn 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées selon une distance, depuis l'axe de la route de Saint Laurent de Landemont, de 5 mètres minimum.

Les aires de stationnement doivent respecter un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement de la route de Saint Laurent de Landemont

Toutefois, les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies de dessertes interne du secteur.

Les bâtiments techniques des services publics ne disposent pas de règles d'implantations minimum.

ARTICLE ULn 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon la règle générale, les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2m.

Les bâtiments techniques des services publics ne disposent pas de règles d'implantations minimum.

ARTICLE ULn 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE ULn 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en zone ULn ne peut excéder 5% de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE ULn 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon la règle générale, la hauteur des constructions en zone ULn ne peut excéder **7,00 mètres** (R+combles ou R+attique) à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des dérogations à cette règle peuvent être accordées pour :

- Les lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- Les ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tel que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, éoliennes,
- Les constructions et installations d'intérêt collectif

ARTICLE ULn 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement.

Les constructions seront à dominante d'aspect bois ou constitués de matériaux renouvelables. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour des annexes, qui veilleront à rester en harmonie avec les constructions principales.

8.2. Couvertures-toitures

Pour les constructions nouvelles de toute nature, le nombre et l'inclinaison des pentes de toitures devront être en harmonie avec la construction elle-même et s'intégrer à l'environnement urbain et paysager du site.

Seules sont autorisées sur le secteur les couvertures en tuile ou des matériaux naturels (type bois, chanvre, etc.).

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulées galvanisées sont interdites.

8.3. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

8.4. Clôtures

De manière générale, les clôtures à dominante végétale doivent être privilégiées et peuvent être accompagnées d'un dispositif de sécurisation.

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

ARTICLE ULn 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE ULz 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Équipements et réseaux

ARTICLE ULn 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire ;
- les voies nouvelles en impasse devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

Les accès directs des constructions sont interdits depuis la RD 154. Un seul accès sur la RD 154 est admis pour assurer la desserte de la zone.

ARTICLE ULn 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

* Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,

* Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par

le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE ULn 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules automobiles et deux roues (motorisés ou non), doit correspondre aux besoins des constructions et installation et doit être réalisé en dehors des voies publics, sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un traitement paysager, à dominante végétale, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE ULn 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UH

Extrait du rapport de présentation : La zone UH est une zone à vocation principale d'habitat correspondant aux villages constructibles. Ces secteurs agglomérés se situent en dehors du bourg et sont destinés à recevoir des projets de logements, sans toutefois contribuer à l'extension du village (les logements autorisés ne le sont qu'en dents creuses).

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE UH 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein de l'ensemble de la zone UH sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les terrains de camping ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
3. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. Les parcs d'attraction,
5. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines,
6. Les dépôts de véhicules et garages collectifs,

ARTICLE UH 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UH 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. Les activités à vocation artisanale sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins,
4. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations

(se reporter à la pièce n° 3), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,

5. Au titre de l'article **L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments bâtis et paysagers** figurent aux documents graphiques du règlement.

- Pour les éléments de patrimoine bâti, sont admises, les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- Pour les éléments paysagers (haies, parcs, arbres remarquables), les aménagements doivent au maximum conserver ou restituer le caractère arboré préexistant.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

Au sein de la zone UH(i) uniquement :

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations Marillais – Divatte s'appliquent.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UH 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

3.1. Règle générale

Les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Soit avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'alignement des constructions voisines,
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Pour le bon fonctionnement de certains commerces et services, notamment dans le cadre de besoins en stationnement courte durée ou de zones de déchargement,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- lorsque le projet de construction situé dans un village se situe le long d'une route départementale, le Département pourra exiger un recul différent de celui défini par la règle générale ;

ARTICLE UH 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à une autre,
- Soit en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives. Le retrait par rapport à la limite séparative doit alors être supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($L > H/2$ et $L > 3$ mètres).

4.1.2. Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexes, celles-ci doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives,

- Lorsque la construction concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. Il en est de même pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre,
- Lorsque la construction concerne une piscine, celle-ci doit être implantée avec un retrait minimal de 3,00 mètres,
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

4.2. En limite contigüe à une zone AV

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes (garages, abris de jardin, piscines), doivent être implantées avec un retrait minimum de 20,00 mètres par rapport à la limite entre la zone UH et la zone Av.

ARTICLE UH 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

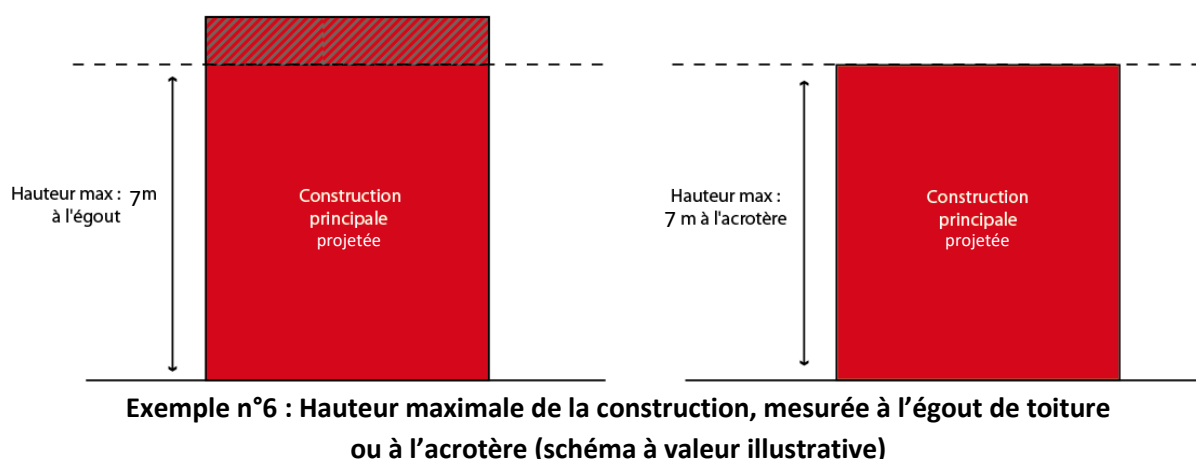
ARTICLE UH 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

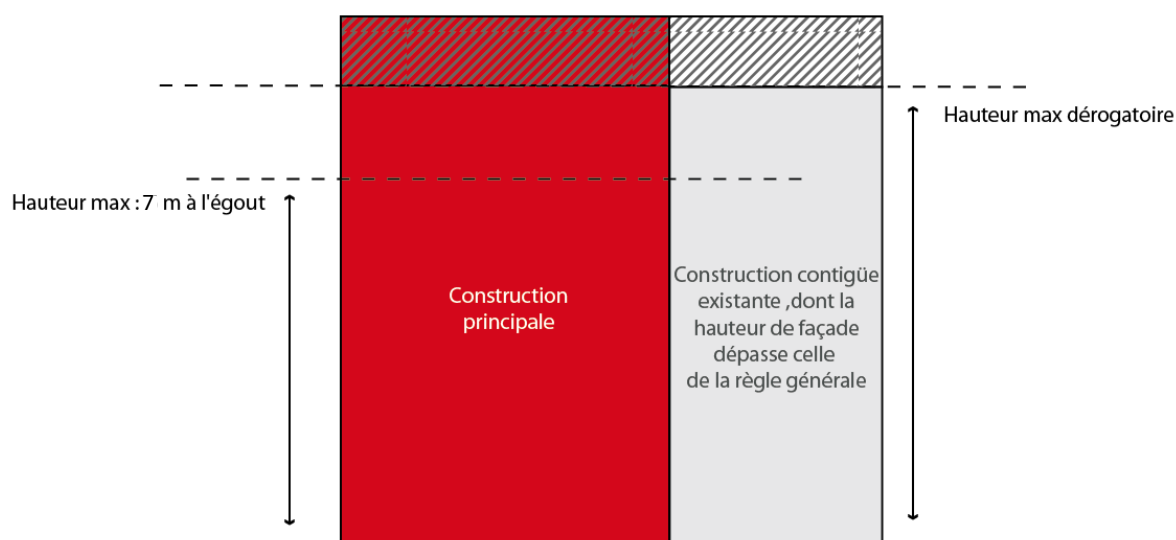
ARTICLE UH 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

Selon la règle générale, la hauteur des constructions en zone UB doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes. Elle ne peut excéder **7,00 mètres (R+1+combles ou R+1+attique)** à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans ce cas, un seul niveau ne pourra être aménagé au-dessus de la ligne d'égout ou d'acrotère.



Des dérogations à cette règle peuvent être accordées dans le cadre d'une volonté d'harmonisation de la hauteur de la construction avec celles qui lui sont contigües (elle ne doit pas, dans ce cas, dépasser la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de ces constructions contigües), ou pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



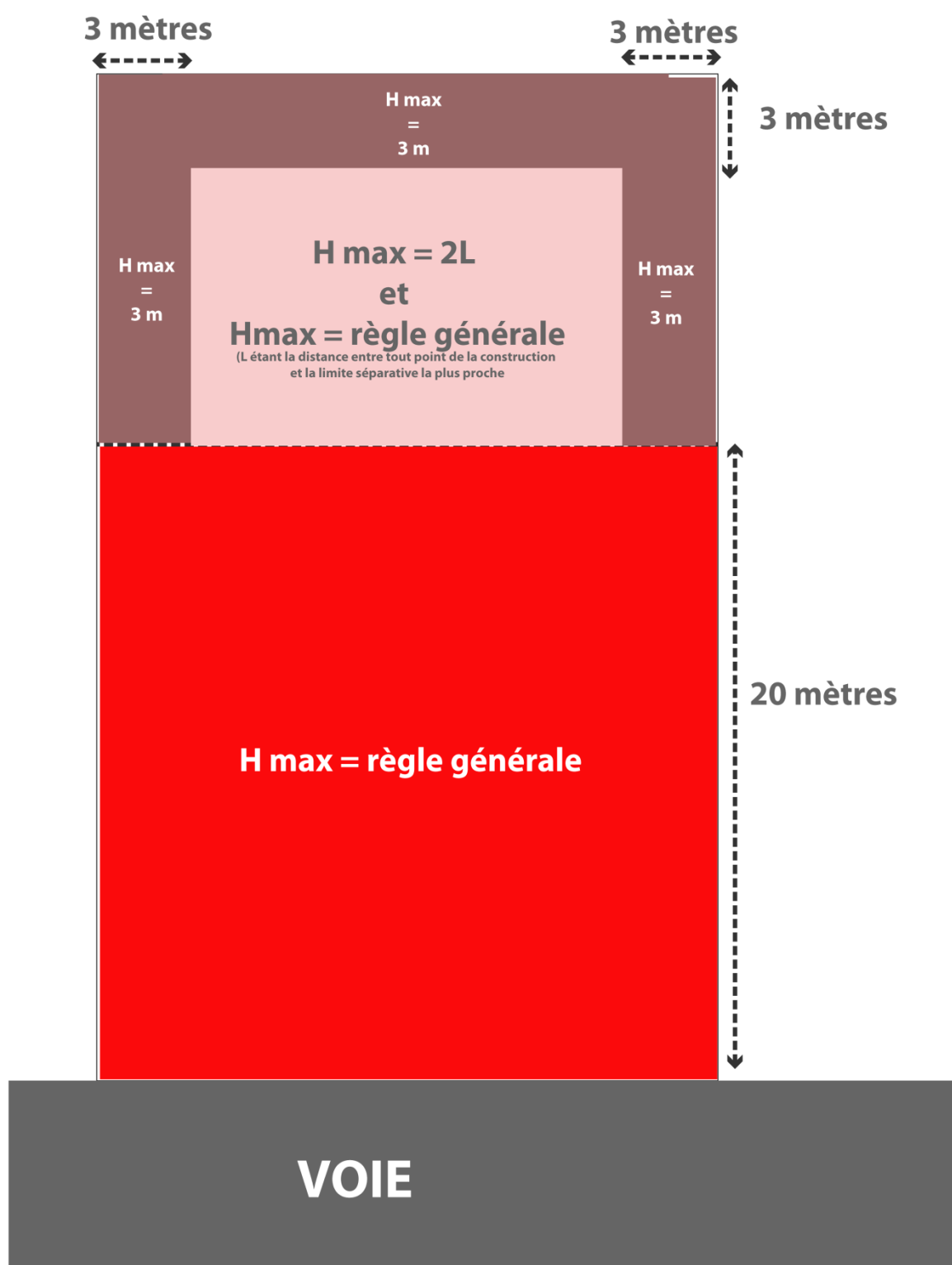
Exemple n°7 : Hauteur maximale dérogatoire de la construction (schéma à valeur illustrative)

Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

La hauteur des constructions au droit des limites séparatives et au sein d'une marge de retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives est limitée à **3 mètres à l'égout ou à l'acrotère**.

Au-delà de cette marge de retrait de 3 m, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère devra être inférieure à 2 fois la hauteur entre la construction et la limite séparative latérale la plus proche.

La hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère **ne peut excéder 7 mètres** (R+1+combles ou R+1+attique).



La hauteur des annexes à limité à 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder celle des constructions principales.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UH 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain. Ainsi le constructeur se concentrera sur : la simplicité des formes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ainsi que toute architecture étrangère à la région sont interdits.

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec la recherche de performance environnementale et énergétique de la construction, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Ainsi, seront autorisées :

- les toitures de formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ...)
- les parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) ».

Dans les périmètres de protection des sites classés Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France aura la possibilité d'imposer des prescriptions plus exigeantes que celles évoquées dans le présent règlement, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du Rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,

- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

8.3. Couvertures-toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de toiture en pente, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux, dont la pente respecte les indications ci-après ou est identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Seuls sont autorisés:

- la tuile de teinte naturelle, en respectant une pente de 15 à 25° (soit de 27% à 47%)
- l'ardoise, en respectant une pente de 35 à 50° (soit de 70% à 120%).

Toutefois l'usage de l'ardoise n'est autorisé que si la construction jouxte une autre construction déjà couverte en ardoise.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être encastrés.

8.4. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mayennes. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits:

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction, à l'exception des garages accolés à l'habitation.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

8.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

8.6. Annexes de plus de 20 m²

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et végétal. Elles doivent être conçues de telle manière que :

- leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale
- leur aspect soit en harmonie avec la construction principale. Toutefois, matériaux de façade, couverture ou des formes de toiture différentes peuvent être autorisées.

8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

Les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

ARTICLE UH 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE UH 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE UH 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire ;

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Le nombre d'accès sur voie pourra être limité dans le cadre de constructions en drapeau.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE UH 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,

- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement lorsqu'ils existent. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

- Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE UH 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Exigence pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

13.1.1. Normes

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement (le garage comptant pour 1 place)
Hébergement hôtelier	1 place par chambres

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Bureaux	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 300m ²	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Commerces de plus de 300m ² (indépendant ou opération de commerces composée de plusieurs unités groupées de plus de 300m ²)	1 place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Service public ou intérêt collectif	Sans objet (doit être calibré en fonction des besoins de l'activité)

En cas d'opération ayant pour effet la création de logement(s) supplémentaire(s) (changement de destination par exemple), les règles de stationnement ci-dessus s'appliquent.

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

13.1.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

ARTICLE UH 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>8Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

En dehors des annexes, les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non-discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.



TITRE 3 :

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le classement en « zone AU » :

Les zones à urbaniser (AU) représentent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est effectuée entre les zones 1AU, pour une urbanisation à court terme, et les zones 2AU, pour une urbanisation à moyen ou long terme.

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leurs abords sont de capacité suffisante pour desservir les constructions projetées. Cette ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU). Au sein de cette zone 1AU, on observe 3 grands secteurs que sont les secteurs *1AU (vocation habitat dominante)*, *1AUe 1AU (vocation équipements dominante)*, *1AUy / 1Auyb 1AU (vocation activités dominante)*. Un secteur **1AU2** est également défini afin d'imposer un nombre de places de stationnement plus important au regard de l'absence de possibilités de stationnement au niveau des espaces publics attenants (*secteur de La Métairie à Saint Sauveur de Landemont*).

La zone 2AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, soit ne sont pas en capacité d'accueillir de nouvelles constructions, soit sont inexistantes aux abords de la zone. Une modification ou révision du PLU conditionne l'urbanisation de ces espaces.

Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone 1AU

Extrait du rapport de présentation : La zone 1AU est une zone mixte à vocation principale d'habitat collectif ou individuel mais qui est également susceptible d'héberger des services et activités commerciales de proximité.

Elle comprend également un **sous-secteur 1AUm** qui correspond aux zones à urbaniser concernées par des cônes de vues.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein de l'ensemble de la zone 1AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les terrains de camping ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
3. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. Les parcs d'attraction,
5. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines,
6. Les dépôts de véhicules et garages collectifs,

ARTICLE 1AU 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations au coup-par-coup dont la destination est compatible avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation, sous réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU),
2. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1,

3. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
4. Les activités à vocation artisanale sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins,
5. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,
6. Au titre de l'article **L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments bâtis et paysagers** figurent aux documents graphiques du règlement.
 - Pour les éléments de patrimoine bâti, sont admises, les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
 - Pour les éléments paysagers (haies, parcs, arbres remarquables), les aménagements doivent au maximum conserver ou restituer le caractère arboré préexistant.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

3.1. Règle générale

Les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques

- Soit avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'alignement des constructions voisines,
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe. S'il s'agit d'un garage, son recul par rapport à l'alignement devra être suffisant pour le stationnement d'un véhicule, avec 5 mètres de recul minimum
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Pour le bon fonctionnement de certains commerces et services, notamment dans le cadre de besoins en stationnement courte durée ou de zones de déchargement,
- Pour les constructions qui s'implantent en second rideau de l'alignement construit existant,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE 1AU 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à une autre,
- Soit en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives. Le retrait par rapport à la limite séparative doit alors être supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

4.1.2. Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexes, celles-ci doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives,

- Lorsque la construction concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. Il en est de même pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre,
- Lorsque la construction concerne une piscine, celle-ci doit être implantée avec un retrait minimal de 3,00 mètres,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

Schéma de l'implantation en zone 1AU : cf exemple n°3

4.2. En limite contigüe à une zone AV

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes (garages, abris de jardin, piscines), doivent être implantées avec un retrait minimum de 20,00 mètres par rapport à la limite entre la zone 1AU et la zone Av.

ARTICLE 1AU 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU, La hauteur maximale des constructions ne peut excéder ne peut excéder **10,00 mètres (R+2+combles ou R+2+attique)** à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans ce cas, un seul niveau ne pourra être aménagé au-dessus de la ligne d'égout ou d'acrotère.

La hauteur des annexes à limité à 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En secteur 1AUm, caractérisé par la présence de cônes de vues, la hauteur maximale des constructions (et des annexes) s'élève à 3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (R+combles ou R+attique). La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder celle des constructions principales.

Dans l'ensemble de la zone (1AU et 1AUm) : Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain. Ainsi le constructeur se concentrera sur : la simplicité des formes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ainsi que toute architecture étrangère à la région sont interdits.

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec la recherche de performance environnementale et énergétique de la construction, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Ainsi, seront autorisées :

- les toitures de formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ...)
- les parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) ».

Dans les périmètres de protection des sites classés Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France aura la possibilité d'imposer des prescriptions plus exigeantes que celles évoquées dans le présent règlement, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du Rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

8.3. Couvertures-toitures

Pour les constructions nouvelles de toute nature, le nombre et l'inclinaison des pentes de toitures devront être en harmonie avec la construction elle-même et s'intégrer à l'environnement urbain et paysager du site.

Les toitures en ardoise sont autorisées si les constructions dans l'environnement immédiat sont traitées de cette manière ou si la construction principale est elle-même recouverte d'ardoise, dans le cas de projet d'extension ou de rénovation.

8.4. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

8.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

8.6. Annexes de plus de 20 m²

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et végétal. Elles doivent être conçues de telle manière que :

- leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale
- leur aspect soit en harmonie avec la construction principale. Toutefois, matériaux de façade, couverture ou des formes de toiture différentes peuvent être autorisées.

8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment). Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

ARTICLE 1AU 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

En secteur 1AUm, les plantations de hautes tiges sont interdites

ARTICLE 1AU 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE 1AU 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 6 logements devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Le nombre d'accès sur voie pourra être limité dans le cadre de constructions en drapeau.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE 1AU 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,
- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

12.4. Gestion des déchets

Si la collecte en porte à porte est rendue difficile de par la configuration du projet d'aménagement (manœuvres pour les camions, pas de système de retournement en partie terminale d'une impasse, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, un espace destiné au stockage des déchets (clos, paysager, masqué, etc.), sur l'unité foncière de l'opération et à proximité des circuits de collecte. Ces dispositifs de collecte devront être dimensionnés de façon suffisante au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AU 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Exigence pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

13.1.1. Normes

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement (sachant que le garage compte pour une place) en zone 1AU 2 places extérieures par logement (le garage ne comptant pas pour une place) en zone 1AU2
Opération d'aménagement de plus de 5 logements	Création d'un parking commun comprenant au moins 1 place pour 2 logements
Hébergement hôtelier	1 place par chambres
Bureaux	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 300m ²	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Commerces de plus de 300m ² (indépendant ou opération de commerces composée de plusieurs unités groupées de plus de 300m ²)	1 place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Service public ou intérêt collectif	Sans objet (doit être calibré en fonction des besoins de l'activité)

En cas d'opération ayant pour effet la création de logement(s) supplémentaire(s) (changement de destination par exemple), les règles de stationnement ci-dessus s'appliquent.

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

13.1.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra, si possible, favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

13.2. Stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 10 logements collectifs), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AU 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mo/s) et très haut débit (> 30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles concernées par un raccordement ultérieur, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux

Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone

1AUe

Extrait du rapport de présentation : La zone 1AUe délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'activités et installations d'intérêt collectif. Elle permet de réserver des espaces pour des équipements qui répondront aux attentes et aux besoins des habitants.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1AUe 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites au sein de la zone 1AUe, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux n'ayant pas un lien avec le caractère et la vocation principale du secteur.

ARTICLE 1AUe 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations au coup-par-coup dont la destination est compatible avec le caractère de la zone, sous réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU),
2. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUe 1,
3. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
4. la création d'annexes liées à des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite en 1AUe 1,

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUe 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Les constructions support d'équipement ou d'activités (loisir, sport, culture, scolaire, etc.) peuvent être recouvertes d'un bardage dont la teinte doit leur permettre de s'intégrer à leur environnement naturel et urbain.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant pour la toiture que pour le bardage.

ARTICLE 1AUe 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE 1AUe 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE 1AUe 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de

la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire,
- les voies nouvelles en impasse devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux projetés.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE 1A Ue 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,
- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source

potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE 1A^{Ue} 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas

d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation. Surtout, elles doivent être adaptées à la destination des constructions nouvelles (nature, taux et rythme de fréquentation, etc.) et doivent permettre l'accueil de véhicules automobiles et des deux roues (motorisés ou non).

13.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

ARTICLE 1AUe 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>8Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

En dehors des annexes, les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non-discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone

1AUy

Extrait du rapport de présentation : La zone **1AUy** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques (destinations « commerce et activités de service » (sous conditions, **notamment d'être liées à une activité principale de production (showroom par exemple) ou de constituer une construction commerciale non susceptible d'être installée en centralité**) et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »)

La zone 1AUy comprend un **secteur 1AUyb** relatif au projet de développement de la zone des Alliés.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1AUy 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein des zones 1AUy, toutes les constructions, installations, aménagements et travaux sont interdits à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

ARTICLE 1AUy 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations au coup-par-coup dont la destination est compatible avec le caractère de la zone, sous réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU),
2. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUy 1. L'extension des constructions à destination d'habitation est limitée à 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019).
3. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,

4. la création d'annexes liées à des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite en 1AUy 1,
6. les constructions à destination de commerce de détail, dès lors que celle-ci est liée à une activité principale de production, réalisée au sein d'un bâtiment implanté sur la même unité foncière (exemple : showrooms, halls d'exposition...) ou que celle-ci correspond à un commerce non susceptible d'être installé en centralité (générateurs de nuisances sonores, olfactives, flux de déplacements de véhicules lourds...).
5. Les constructions à destination de commerce de gros ;

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUy 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Règle générale

Les nouvelles constructions sur la zone 1AUy, quel que soit leur nature, doivent être implantées selon un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Schéma de l'implantation des constructions en zone 1AUy, par rapport aux voies et emprises publiques : cf exemple n°10

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE 1AUy 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à, au moins, l'une des limites séparatives latérales. Ainsi, lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit être édifiée avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à **5,00 mètres**.

Un **retrait minimum correspondant à la moitié de la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction (sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 mètres)** doit être respecté vis-à-vis des limites séparatives contigües à une zone **UA, UB ou 1AU**.

Dans le cas de constructions positionnées sur au moins l'une des limites séparatives. La façade donnant sur cette limite séparative doit être **composée d'un mur coupe-feu**.

Schéma de l'implantation des constructions sur la zone 1AUy, par rapport aux limites séparatives : cf exemple n°11

4.2. Dispositions particulières

D'autres implantations en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Une implantation en limite séparative ou à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE 1AUy 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUy 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUy 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En dehors de la zone 1Auyb :

La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 12 mètres.

Au sein de la zone 1Auyb :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUy 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du Rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

8.3. Couvertures-toitures

- Pour les constructions nouvelles de toute nature, le nombre et l'inclinaison des pentes de toitures devront être en harmonie avec la construction elle-même et s'intégrer à l'environnement urbain et paysager du site.
- Les toitures en ardoise sont autorisées si les constructions dans l'environnement immédiat sont traitées de cette manière ou si la construction principale, elle-même est recouverte d'ardoise, dans le cas de projet d'extension ou de rénovation.
- Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

- Les toitures terrasses ainsi que les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de la prise en compte de leur intégration dans l'environnement paysager

8.4. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée sont interdits.

8.5. Clôtures

Les clôtures ne doivent engendrer aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un grillage rigide pouvant être doublé d'une haie bocagère d'essences variées,
- un muret en parpaings, enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre éventuellement surmonté par une grille ou un grillage ;
L'ensemble pourra être doublé d'une haie bocagère d'essences variées

Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

La hauteur de l'ensemble ne devra en aucun cas dépasser 2,00 mètres sur rue et en limites séparatives.

ARTICLE 1AUy 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE 1AUy 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE 1AUy 11/ VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire,
- les voies nouvelles en impasse devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux projetés.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE 1AUy 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,

- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

- Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE 1AUy 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

13.1. Exigence pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

13.1.1. Normes

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Hébergement hôtelier	1 place par chambres
Bureaux	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerces de	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
moins de 300m ²	
Commerces de plus de 300m ² (indépendant ou opération de commerces composée de plusieurs unités groupées de plus de 300m ²)	1 place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Service public ou intérêt collectif	Sans objet (doit être calibré en fonction des besoins de l'activité)
Constructions à usage industriel et artisanal	1 place de stationnement pour 40m ² de surface de plancher (peut se réduire à 1 place pour 80m ² de surface de plancher pour des activités dont la densité est inférieure à 1 emploi par 25m ²)
Entrepôts	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher

13.1.2. Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

13.2. Stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AUy 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mo/s) et très haut débit (> 30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles concernées par un raccordement ultérieur, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux

Extrait du rapport de présentation : Les zones 2AU correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme mais où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements, soit ne sont pas en capacité d'accueillir de nouvelles constructions, soit sont inexistantes aux abords de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AU se divise en 4 grands sous-secteurs :

- **Le secteur 2AU** destiné à l'accueil principal de logements collectifs ou individuels, qui peut également être susceptible d'héberger des services et activités commerciales de proximité, sous réserve de leur compatibilité avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- **Le secteur 2AUe** destiné à l'accueil d'activités et installations d'intérêt collectif. Elle permet d'afficher des espaces pour des équipements qui répondront aux attentes et aux besoins des habitants ;
- **Le secteur 2AUy** destiné, à long terme, aux constructions ou installations à vocation d'activités économiques (destinations « commerce et activités de service » (sous conditions, notamment d'être liées à une activité principale de production (showroom par exemple) ou de constituer une construction commerciale non susceptible d'être installée en centralité) et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »);
- **le secteur 2AUlz** destiné à recevoir, à long terme, des structures d'hébergement touristiques et de loisirs, en lien avec le zoo de la Boissière-du-Doré, jouxtant la zone.

Ces 4 grands sous-secteurs sont réglementés par des articles identiques, ceci expliquant que le prochain règlement s'applique à l'ensemble de la zone 2AU.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article 2AU 2 est interdit sur la zone 2AU.

ARTICLE 2AU 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article 2AU 1. Toutefois, l'extension du bâtiment est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019).
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques, indispensables au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif sont admises sous réserve de ne pas compromettre la qualité et la cohérence de l'aménagement futur, du secteur concerné.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des seules constructions autorisées sur la zone par l'article 2AU 2 doit rester en harmonie avec les hauteurs de l'environnement naturel et bâti. Pour des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à **7,00 mètres (R+1+combles ou R+1+attique)** mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Schéma de la hauteur maximale des constructions en zone 2AU : cf exemple n°6

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des seules constructions autorisées sur la zone 2AU devra permettre à cette nouvelle réalisation de s'intégrer, pour le mieux, dans le paysage naturel et urbain environnant.

ARTICLE 2AU 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE 2AU 11 / VOIRIE ET ACCES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

**RTICLE 2AU 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



TITRE 4 :

Dispositions applicables aux zones agricoles



Le classement en « zone A »

Extrait du rapport de présentation : Les zones agricoles (A) permettent de délimiter des secteurs, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles qui les composent.

Au sein de ces zones A, seules sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Certaines zones ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe

En zone A est également autorisé en application de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone agricole comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ai** (inconstructible) : espaces exploités par l'activité agricole mais pour lesquels un développement de nouveaux bâtiments d'exploitation n'est pas souhaitable en raison de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et en vue de la limitation des nuisances entre activités agricoles d'une part et quartiers d'habitation voisins d'autre part. Certaines zones A ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Av** (viticole) : secteur agricole réservé au développement de l'activité viticole. Ces secteurs concernent notamment les périmètres INAO et ne permettent pas l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.
- **Ay** : secteur agricole où des activités économiques sont présentes et où l'éventualité de leur développement est prise en compte. Ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée à vocation économique sont délimités afin de permettre un développement maîtrisé de certaines activités historiquement implantées au sein de l'espace rural.

Chapitre 11. Dispositions applicables aux zones A

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE A 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article A 2 est interdit sur la zone A.

ARTICLE A 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans l'ensemble des zones agricoles :

1. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
2. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet de traitement paysager de qualité et dès lors que ces équipements ne sont pas susceptibles d'être implantés en milieu urbain (*infrastructures de transport, les réseaux de distribution d'énergie et des télécommunications (poste EDF, pylônes, antennes, éoliennes, poste d'injection biogaz...)*),
3. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ou qu'ils sont liés à une opération attenante à la zone (bassins d'orage par exemple).
4. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités agricoles, sous réserve des dispositions de la loi sur l'eau, en évitant tout projet qui conduirait à détruire une zone humide, sauf en l'absence d'alternative avérée et sous réserve de mesures compensatoires.
5. La réalisation ou l'extension d'annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) à condition de se situer en tout ou partie à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent, dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total.
6. La reconstruction de bâtiments après sinistres.

Au sein de la zone A uniquement :

7. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à l'activité agricole (stabulation, serres, etc.), et au stockage (matériel, fourrage, etc.).
8. Les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement : laiterie, chai, atelier de découpe, etc.
9. Les constructions, installations, aménagement et travaux liées aux activités animalières professionnelles (dressage, entraînement, élevage, pension, centre équestre).
10. La construction d'un logement de fonction peut être autorisée à condition :
 - Qu'elle soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...) ;
 - Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant, autant que possible le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation.

Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation, sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un îlot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation.

- Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1 000 m².
 - Qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation soit autorisé, sauf dans le cas de structure sociétaire, en présence d'élevage où un second logement peut être admis par site justifiant d'une présence permanente.
11. Les constructions et installations qui constituent l'accessoire de l'activité agricole et qui sont inscrites dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, locaux techniques, etc.)
 12. Les constructions et installations d'hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes, activités de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme etc.) accessoires à l'activité agricole ne seront autorisées que par la valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination des bâtiments.
 13. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux CUMA.
 14. La construction d'abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères, sans fondation à condition que leur surface soit inférieure à 20m² d'emprise au sol.
 15. Les unités de méthanisation pour la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur, sous réserve qu'elles soient exploitées et l'énergie commercialisée par un exploitant ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles et que les matières premières proviennent pour moitié au moins d'une ou plusieurs exploitations agricoles. Dans les autres cas, les unités de méthanisation doivent être implantées dans une zone dédiée à recevoir les activités artisanales et industrielles.
 16. Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées en couverture des

constructions.

17. Les constructions nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie.

Au sein des zones A, Av et Ai :

18. Le changement de destination de bâtiments sous réserve :

- d'être identifiés aux documents graphiques du règlement,
- que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial,
- que le changement de destination ne compromette pas une activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le bâtiment identifié soit situé à plus de 100 mètres de toute installation et construction agricole susceptible de générer des nuisances (élevage, chai, station arboricole...).

Au sein des zones A, Av, Ai:

19. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation. Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) ou à 40 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (29/10/2019).

L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

Au sein de la zone Ay uniquement

20. Les constructions à vocation d'activités économiques liées aux activités implantées dans la zone

21. Les constructions à vocation agricole

22. l'extension de constructions existantes à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, d'hébergements hôteliers, d'entrepôts sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'extension soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
- que l'extension ou le cumul des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

Au sein des zones A(i), Av(i) uniquement :

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations Marillais – Divatte s'appliquent.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Règle générale

Les constructions ont l'obligation de s'implanter selon un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Dans certains cas, hors agglomération, elles ont l'obligation de s'implanter à :

- 15,00 mètres de l'alignement pour les 2x2 voies : RD 763.
- 15,00 mètres de l'alignement pour les RD structurantes.
- 10,00 mètres de l'alignement pour les autres RD.

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE A 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- Soit en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives. Le retrait éventuel par rapport à la limite séparative doit alors être supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Les abris de jardins, peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette limite.
- Lorsque la construction concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. Il en est de même pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

ARTICLE A 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Au sein du sous-secteur Ay :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

Dans le cas où l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dépasse la règle générale définie ci-dessus, des possibilités de dépassement ne devant pas conduire à créer plus de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sont autorisés.

ARTICLE A 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des zones :

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des annexes tout comme celle des abris pour animaux est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur d'un bâtiment reconstruit après un sinistre ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

Au sein de la zone A :

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, viticole, nécessaires à la transformation et au conditionnement, nécessaires à l'activité équestre, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux CUMA.

Dans les secteurs A, Av et Ay :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1+Combles ou RDC+1+attique maximum).

Dans les secteurs A, Av et Ai :

La hauteur maximale des extensions de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

Les bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination (cf : article A2) devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du PLU. Toute surélévation est interdite.

Dans le secteur Ay :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser celle de la construction principale, existante sur l'unité foncière du projet, à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions de constructions ne doit pas dépasser celle des constructions principales contiguës ou situées sur la même unité foncière.

ARTICLE A 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement urbain. Ainsi le constructeur se concentrera sur : la simplicité des formes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ainsi que toute architecture étrangère à la région sont interdits.

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec la recherche de performance environnementale et énergétique de la construction, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Ainsi, seront autorisées :

- les toitures de formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ...)
- les parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) ».

Dans les périmètres de protection des sites classés Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France aura la possibilité d'imposer des prescriptions plus exigeantes que celles évoquées dans le présent règlement, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

Les règles définies ci-dessous concernent les constructions à usage d'habitation.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du Rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions agricoles.

8.3. Couvertures-toitures

Pour les bâtiments agricoles, l'utilisation de la tôle galvanisée non traitée et de matériaux brillants sans lien avec les énergies renouvelables est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de toiture en pente, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux, dont la pente respecte les indications ci-après ou est identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Seuls sont autorisés:

- la tuile de teinte naturelle, en respectant une pente de 15 à 25° (soit de 27% à 47%)
- l'ardoise, en respectant une pente de 35 à 50° (soit de 70% à 120%). Toutefois l'usage de l'ardoise n'est autorisé que si la construction jouxte une autre construction déjà couverte en ardoise.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être encastrés

8.4. Façades-ouvertures

Pour les bâtiments agricoles, les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Sont également interdits:

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

8.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

8.6. Annexes aux constructions d'habitation de plus de 20 m²

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et végétal. Elles doivent être conçues de telle manière que :

- leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale
- leur aspect soit en harmonie avec la construction principale. Toutefois, matériaux de façade, couverture ou des formes de toiture différentes peuvent être autorisées.

8.7. Clôtures des constructions d'habitation

La hauteur de la clôture est limitée à 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

8.8. Cas des bâtiments agricoles

Les matériaux agricoles devront s'intégrer à l'environnement rural dans lequel ils s'inscrivent, tant par leurs volumes que par le choix des matériaux. Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

ARTICLE A 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE A 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE A 11/ VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE A 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il est présent. En cas d'absence de ce réseau, une autorisation par arrêté préfectoral devra être délivrée pour les bâtiments recevant du public.

En cas d'alimentation alternée « adduction publique/puits privés » un dispositif de disconnexion efficace doit être installé pour éviter tout risque de pollution dans le réseau public.

Les autres besoins en eau pour un usage agricole ou pour la défense incendie par exemple, si le réseau est inexistant ou insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,
- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source

potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes sont admis, s'ils sont conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitée dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En sous-secteur Ay,

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE A 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la

circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation. Surtout, elles doivent être adaptées à la destination des constructions nouvelles (nature, taux et rythme de fréquentation, etc.) et doivent permettre l'accueil de véhicules automobiles et des deux roues (motorisés ou non).

Une place par logement de fonctions devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE 5 : **Dispositions** **applicables aux** **zones naturelles**



Le classement en « zone N »

Extrait du rapport de présentation : Les zones naturelles (N) permettent de délimiter des secteurs, équipés ou non, naturels ou boisés à conserver en raison de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel,
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **N** : secteur naturel à préserver en raison de la qualité des sites. Certaines zones N ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Ne** : correspondant aux secteurs à caractère naturel où la construction d'équipements collectifs ne pouvant trouver leur place en milieu urbain est rendue possible (unités de traitement collectif des eaux usées, etc.). Certaines zones Ne ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Nc1** : secteur naturel pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol. Certaines zones Nc1 ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Nc2** : secteur naturel pour les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et pour les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés. Certaines zones Nc2 ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Nj** : correspondant à des îlots de jardins – potagers, d'espaces verts d'intérêt paysager à conserver, participant à l'image et au caractère des centres-bourgs. Certaines zones Nj ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **NL1** : correspondant aux secteurs en zone naturelle destinés à l'accueil de constructions légères liées à des activités récréatives, sportives, de détente et de loisirs. Certaines zones NL1 ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe

- **NL2** : correspondant aux secteurs en zone naturelle destinés à l'accueil de constructions légères liées à des activités récréatives, sportives, de détente et de loisirs/parc de loisirs ainsi qu'aux constructions liées à la valorisation touristique du site (hôtels, restaurants...). Certaines zones NL2 ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe.
- **Np** : secteur naturel à préserver en raison de la présence d'un ouvrage de captage d'eau potable. Les dispositions réglementaires afférentes à la zone sont issues de l'arrêté préfectoral en date du 28 février 2005 ainsi que des arrêtés de 2011 et 2018.
- **Np2(i)** : secteur naturel protégé en raison de la sensibilité des habitats qu'il abrite. Ces espaces correspondent à des espaces totalement inconstructibles (en dehors des affouillements / exhaussements de sol nécessaires à des aménagements hydrauliques).
- **Nr** : correspondant aux secteurs naturels réservés pour la valorisation touristique du patrimoine. Certaines zones Nr ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Nf** : correspondant aux massifs forestiers de plus de 4ha où les installations légères réservées à la gestion de ces espaces peuvent être autorisés. Certaines zones Nf ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe
- **Nt** : correspondant aux secteurs de développement d'hébergement touristique de type camping, gîtes, habitations insolites... Certaines zones Nt ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe

Chapitre 12. Dispositions applicables aux zones N

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE N 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article N 2 est interdit sur la zone N.

Plus particulièrement en zone Np y sont interdites :

- La création de cimetières
- La création d'installations classées au titre de l'environnement
- Les constructions à l'exception de celles mentionnée par l'article N2
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole ;

ARTICLE N 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones naturelles, sauf en zones Np et Np2(i) :

1. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
2. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pouvant trouver leur place au sein des zones urbaines, dès lors qu'elles font l'objet de traitement paysager de qualité,
3. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités agricoles (principalement en vue de la création de réserves d'irrigation), sous réserve des dispositions de la loi sur l'eau, en évitant tout projet qui conduirait à détruire une zone humide, sauf en l'absence d'alternative avérée et sous réserve de mesures compensatoires..
4. La construction d'abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères, sans fondation à condition que leur surface soit inférieure à 20m² d'emprise au sol.
5. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
6. Les constructions ou extensions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le périmètre de Plan de prévention du risque inondation doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU

En zone N et Nr :

7. La réalisation ou l'extension d'annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) à condition de se situer en tout ou partie à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent, dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total.
8. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation. Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) ou à 40m² supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (29/10/2019).
L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

En zone NL1, NL2, Nt et Nr :

9. Les constructions légères ou installations, et les extensions (dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (cheminements piétons, sanitaires, etc.) et à l'animation du site (jeux de plein air, mobilier de pique-nique, etc.) dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
10. La réalisation ou l'extension d'annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) à condition de se situer en tout ou partie à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent, dans la limite de 40m² d'emprise au sol, au total, par rapport à la surface des annexes à la date d'approbation du PLU (29/10/2019).
11. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation. Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) ou à 40m² supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (29/10/2019). L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

En zone NL2 uniquement :

12. Les constructions et extensions des activités économiques liées à la valorisation touristique de la zone (hôtels, restaurants, parc de loisirs...) et les annexes liées à ces activités existantes.
13. L'extension limitée de constructions existantes destinées aux activités économiques à la valorisation touristique de la zone (hôtels, restaurants, parc de loisirs...). Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) ou à 40m² supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (29/10/2019). L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

14. Le changement de destination de constructions existantes vers la vocation autorisée dans la zone (hôtel, restaurant...).

En zone N et Nr uniquement :

15. Le changement de destination de bâtiments sous réserve :
- d'être identifiés aux documents graphiques du règlement,
 - que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial,
 - que le changement de destination ne compromette pas une activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le bâtiment identifié soit situé à plus de 100 mètres de toute installation et construction agricole susceptible de générer des nuisances (élevage, chai, station arboricole...).

En zone Nc1 et NC1(i) uniquement :

16. les constructions et installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol sous réserve de leur compatibilité avec le caractère inondable des terrains le cas échéant et sous réserve du respect de la réglementation propre aux installations classées.

En zone Nc2 et NC2(i) uniquement :

17. les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère inondable de la zone et admis au titre de la réglementation propre aux installations classées.

En zone Nj :

18. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admis les abris de jardins de moins de 12m² d'emprise au sol dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière.

En zone Nf :

19. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaire à la mise en valeur et à la gestion des boisements.

En zone Ne uniquement :

20. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux infrastructures collectives (station d'épuration, de pompage, réservoir d'eau, usine d'eau potable etc.)

En zone Nr uniquement :

21. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, naturel et paysagé.
22. Le changement de destination de bâtiments sous réserve :
 - d'être identifiés aux documents graphiques du règlement,
 - que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial,
 - que le changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du patrimoine architectural, naturel et paysagé
 - que la destination nouvelle soit une activité touristique et/ou d'accueil (hébergement, restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements recevant du public)
 - que le bâtiment identifié soit situé à plus de 100 mètres de toute installation et construction agricole susceptible de générer des nuisances (élevage, chai, station arboricole...).

En zone Nt uniquement

23. les extensions des terrains de camping existants à la date d'approbation du PLU
24. les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de camping-caravanage
25. les infrastructures d'hébergement touristique permettant la valorisation naturelle du site, type hébergement insolite, yourtes...

En zone Np uniquement :

26. La création ou la modification de voies de communication et de stationnement existant pour les véhicules à moteur si cela concourt à une amélioration vis-à-vis de la récupération des eaux pluviales : fosses étanches, bassins de rétention.
27. Les constructions destinées au fonctionnement de la distribution d'eau potable
28. L'extension limitée des constructions. Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (29/10/2019) ou à 40m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (29/10/2019). L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
29. La rénovation de bâtiments existants.
30. Les constructions légères, les installations légères et les aménagements dont les rejets éventuels ne nuisent pas à la qualité de l'eau potable du captage et sous réserve d'un avis favorable des Services de l'Etat.

Au sein des zones N(i), Nc1(i), Nc2(i), Ne(i), Nf(i), Nj(i), NL1(i), Np(i), Nt(i) uniquement :

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations Marillais – Divatte s'appliquent.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Règle générale

Les constructions ont l'obligation de s'implanter selon un recul **d'au moins 5,00 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques. Dans certains cas, hors agglomération, elles ont l'obligation de s'implanter à :

- 15,00 mètres de l'alignement pour les 2x2 voies : RD 763.
- 15,00 mètres de l'alignement pour les RD structurantes.
- 10,00 mètres de l'alignement pour les autres RD.

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE N 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout (H/2) **sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.**

Des implantations particulières peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- Les abris de jardins, peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette limite.
- Lorsque la construction concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. Il en est de même pour la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre.

ARTICLE N 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des sous-secteurs Nc2, NL1, NL2 et Nt :

Non réglementé

Au sein du sous-secteur NL2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 500 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Au sein des sous-secteurs NL1, Nt :

L'emprise au sol de toute nouvelle construction à destination d'hébergement est limitée à 25 m².
L'emprise au sol totale à destination d'hébergement créée postérieurement à la date d'approbation du PLU est limitée à 250 m².

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage de préau, kiosque, sanitaire, local technique... est limitée à 50 m².

Au sein du sous-secteur Nc2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

Dans le cas où l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dépasse la règle générale définie ci-dessus, des possibilités de dépassement ne devant pas conduire à créer plus de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sont autorisés.

ARTICLE N 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au sein de l'ensemble des zones :

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

La hauteur d'un bâtiment reconstruit après un sinistre ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

En zones N, Nc2, Nt, Nr et NL1, NL2 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser celle de la construction principale, existante sur l'unité foncière du projet, à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions de constructions ne doit pas dépasser celle des constructions principales contiguës ou situées sur la même unité foncière.

En zone N et Nr :

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination (cf : article N2) devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du PLU. Toute surélévation est interdite.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

ARTICLE N 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé dans les cas où les constructions et les clôtures de par leur dimension, leur architecture sont de nature à porter atteinte à la qualité paysagère des lieux avoisinants (paysages naturels, bâtis, perspectives, etc.) et ne s'intègrent pas à l'environnement

urbain. Ainsi le constructeur se concentrera sur : la simplicité des formes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ainsi que toute architecture étrangère à la région sont interdits.

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec la recherche de performance environnementale et énergétique de la construction, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Ainsi, seront autorisées :

- les toitures de formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ...)
- les parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) ».

Dans les périmètres de protection des sites classés Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France aura la possibilité d'imposer des prescriptions plus exigeantes que celles évoquées dans le présent règlement, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

Les règles définies ci-dessous concernent les constructions à usage d'habitation.

8.2. Adaptation au sol

Si le terrain présente une pente inférieure ou égale à 5% (terrain plat), le plancher du Rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain présente une pente supérieure à 5% (terrain en pente) :

- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

8.3. Couvertures-toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de toiture en pente, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux, dont la pente respecte les indications ci-après ou est identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Seuls sont autorisés:

- la tuile de teinte naturelle, en respectant une pente de 15 à 25° (soit de 27% à 47%)
- l'ardoise, en respectant une pente de 35 à 50° (soit de 70% à 120%). Toutefois l'usage de l'ardoise n'est autorisé que si la construction jouxte une autre construction déjà couverte en ardoise.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être encastrés.

8.4. Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits:

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

8.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

8.6. Annexes aux constructions d'habitation de plus de 20 m²

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et végétal. Elles doivent être conçues de telle manière que :

- leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale
- leur aspect soit en harmonie avec la construction principale. Toutefois, matériaux de façade, couverture ou des formes de toiture différentes peuvent être autorisées.

8.7. Clôtures des constructions d'habitation

La hauteur de la clôture est limitée à 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753
	Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804
	Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755
	Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768
	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> subsp. <i>nigra</i> L., 1753
	Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot., 1804
Arbustes	Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L., 1753
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753
	Rose des chiens	<i>Rosa canina</i> L., 1753
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L., 1753
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

ARTICLE N 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives sont interdites.

9.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

9.2.1. Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitués en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE N 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Equipement et réseaux

ARTICLE N 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, du transport scolaire,

11.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour qu'un projet soit autorisé, le terrain sur lequel il est assis doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, dont les caractéristiques sont adaptées aux flux engendrés par le projet.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Un terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques, l'accès au projet sera réalisé sur la voie la plus sécurisante pour les flux entrants et sortants.

ARTICLE N 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il est présent. En cas d'absence de ce réseau, une autorisation par arrêté préfectoral devra être délivrée pour les bâtiments recevant du public.

En cas d'alimentation alternée « adduction publique/puits privés » un dispositif de disconnexion efficace doit être installé pour éviter tout risque de pollution dans le réseau public.

Les autres besoins en eau pour un usage agricole ou pour la défense incendie par exemple, si le réseau est inexistant ou insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

En application du Code de la Santé Publique, la protection du réseau public d'eau potable doit être assurée en permanence, ce qui implique le respect de certaines prescriptions techniques :

- * Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés,

- * Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations. Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection de ce même réseau contre les phénomènes de retour d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine et pour un usage unifamilial, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 et en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Pour les autres cas, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone naturelle, qui ne serait pas alimentée via l'adduction publique.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

○ Eaux usées

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes sont admis, s'ils sont conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitée dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En sous-secteur Np :

Les constructions devront soit être raccordées à un réseau collectif soit être équipées d'un dispositif d'assainissement n'utilisant pas les sols en place comme élément épurateur (réalisation nécessaire de filtres à sables par exemple)

○ Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

ARTICLE N 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation. Surtout, elles doivent être adaptées à la destination des constructions nouvelles (nature, taux et rythme de fréquentation, etc.) et doivent permettre l'accueil de véhicules automobiles et des deux roues (motorisés ou non).

Une place par logement de fonctions devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexe 1 : Liste des secteurs en attente de projet définis au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Numéro de la servitude	Adresse	Références cadastrales	Surface de plancher supplémentaire maximale autorisée par parcelle
1	Rue Jean V (commune de L'Orée d'Anjou – commune déléguée de Champtoceaux)	AD 413, AD 414, AD 415, AD 416, AD 419, AD 420, AD 421, AD 577, AD 578,	10 m²

Annexe 2 : Inventaire des bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme

Annexe 3 : Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
1	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzillé	76
2	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzillé	122
3	Créer une jonction entre deux chemins ruraux	Commune	Bouzillé	150
4	Création d'accès	Commune	Bouzillé	177
5	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzillé	213
6	Création d'accès	Commune	Bouzillé	391
7	Élargissement d'accès	Commune	Bouzillé	695
8	Création d'accès	Commune	Bouzillé	780
9	Création d'accès	Commune	Bouzillé	800
10	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Bouzillé	1248
11	Création d'une station d'épuration	Commune	Bouzillé	1260
12	Création d'accès	Commune	Champtoceaux	240
13	Extension de l'école	Commune	Champtoceaux	1815
14	Création d'un bassin d'orage	Commune	Champtoceaux	2608
15	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4140
16	Aménagement de carrefour	Commune	Champtoceaux	4347
17	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4352
18	Voie de désenclavement	Commune	Champtoceaux	4584
19	Aménagement de sécurité (visibilité au carrefour)	Commune	Drain	67
20	Liaison douce	Commune	Drain	88
21	Aménagement de loisir	Commune	Drain	468
22	Liaison douce	Commune	Drain	551
23	Création d'une unité de traitement des eaux usées	Commune	Drain	1222
24	Liaison douce	Commune	Drain	1338
25	Extension de l'école	Commune	Drain	1552
26	Extension du cimetière	Commune	Drain	2556
27	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Drain	4929
28	Création d'une station d'épuration	Commune	Drain	19132
29	Élargissement de carrefour	Commune	La Varenne	21
30	Élargissement de voirie	Commune	La Varenne	70
31	Liaison douce	Commune	La Varenne	75
32	Liaison douce	Commune	La Varenne	89
33	Passage de canalisation	Commune	La Varenne	108
34	Liaison douce	Commune	La Varenne	114
35	Élargissement de la rue de la Loire	Commune	La Varenne	121
36	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	147
37	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	155
38	Liaison douce	Commune	La Varenne	179

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
39	Liaison douce	Commune	La Varenne	207
40	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	228
41	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	288
42	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	307
43	Liaison douce	Commune	La Varenne	366
44	Aménagement d'espace public	Commune	La Varenne	371
45	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	409
46	Liaison douce	Commune	La Varenne	517
47	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	541
48	Élargissement du chemin	Commune	La Varenne	554
49	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	584
50	Espace destiné à la rétention d'eaux de ruissellement	Commune	La Varenne	589
51	Liaison douce	Commune	La Varenne	635
52	Équipement public ou extension d'équipement public	Commune	La Varenne	723
53	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	735
54	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	808
55	Création de stationnement	Commune	La Varenne	948
56	Création de stationnement	Commune	La Varenne	1251
57	Extension de l'unité de traitement des eaux usées	Commune	La Varenne	1336
58	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	2966
59	Création de stationnement	Commune	La Varenne	3598
60	Réalisation d'une liaison viaire	Commune	La Varenne	5161
61	Création de stationnement	Commune	Landemont	658
62	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Landemont	3802
63	Extension de la station d'épuration	Commune	Landemont	3891
64	Extension du pôle culturel, sportif et de loisirs	Commune	Landemont	5644
65	Liaison douce	Commune	Liré	40
66	Création d'accès	Commune	Liré	49
67	Aménagement de carrefour	Commune	Liré	51
68	Élargissement de voirie	Commune	Liré	106
69	Élargissement de voirie	Commune	Liré	147
70	Liaison douce	Commune	Liré	155
71	Élargissement de voirie	Commune	Liré	192
72	Création d'accès	Commune	Liré	199
73	Acquisition de voirie	Commune	Liré	206
74	Recalibrage de la voie des Chauvins	Commune	Liré	216
75	Aménagement de carrefour	Commune	Liré	224
76	Liaison douce	Commune	Liré	267
77	Liaison douce	Commune	Liré	309
78	Création d'accès	Commune	Liré	310

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
79	Acquisition de voirie	Commune	Liré	340
80	Création d'accès	Commune	Liré	449
81	Acquisition de voirie	Commune	Liré	732
82	Liaison douce	Commune	Liré	754
83	Élargissement de voirie	Commune	Liré	759
84	Création de stationnement	Commune	Liré	766
85	Acquisition de voirie	Commune	Liré	778
86	Élargissement de voirie	Commune	Liré	853
87	Aménagement de la zone d'équipements	Commune	Liré	896
88	Création d'accès	Commune	Liré	940
89	Acquisition de voirie	Commune	Liré	944
90	Liaison douce	Commune	Liré	955
91	Aménagement de voirie et de carrefour	Commune	Liré	1029
92	Liaison douce	Commune	Liré	1056
93	Assainissement eaux usées et eaux pluviales	Commune	Liré	1103
94	Acquisition de voirie	Commune	Liré	1181
95	Acquisition de voirie	Commune	Liré	1196
96	Création d'accès	Commune	Liré	1442
97	Acquisition de voirie	Commune	Liré	1869
98	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	1870
99	Rectification des champs de visibilité	Commune	Liré	2078
100	Création de bassin d'eaux pluviales	Commune	Liré	2208
101	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	2502
102	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	2730
103	Acquisition de voirie	Commune	Liré	3002
104	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	3260
105	Liaison douce	Commune	Liré	9196
106	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	9320
107	Élargissement et sécurisation d'accès	Commune	St-Christophe-la-Couperie	25
108	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	St-Christophe-la-Couperie	809
109	Création d'une unité de traitement des eaux usées	Commune	St-Christophe-la-Couperie	5788
110	Liaison douce	Commune	St-Laurent-des-Autels	180
111	Création de voirie	Commune	St-Laurent-des-Autels	601
112	Aménagement de carrefour	Commune	St-Laurent-des-Autels	1350
113	Liaison douce	Commune	St-Laurent-des-Autels	1524
114	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	St-Laurent-des-Autels	3875
115	Élargissement/Aménagement du cimetière	Commune	St-Sauveur-de-Landemont	1294
116	Élargissement/Aménagement du cimetière	Commune	St-Sauveur-de-Landemont	2959

