

Département de Maine-et-Loire

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
de la commune nouvelle

LES BOIS D'ANJOU



5

REGLEMENT



Dossier d'approbation

Mars 2020

SOMMAIRE

LEXIQUE ET DEFINITIONS	3
Lexique national d'urbanisme.....	4
Destinations et sous-destinations	6
DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	9
Protection du patrimoine bâti, paysager et naturel.....	10
Patrimoine archéologique	12
Emplacements réservés pour ouvrages publics et installations d'intérêt général	12
Risques et nuisances.....	12
TITRE I – LES ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	37
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	45
TITRE II – LES ZONES A URBANISER.....	53
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	55
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	63
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh.....	71
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy.....	75
TITRE III – LA ZONE AGRICOLE	79
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	81
TITRE IV – LA ZONE NATURELLE	93
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	95
ANNEXES	105

LEXIQUE ET DEFINITIONS

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **Annexe**
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
- **Bâtiment**
Un bâtiment est une construction couverte et close.
- **Construction**
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Construction existante**
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- **Emprise au sol**
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Extension**
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).
- **Façade**
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
- **Gabarit**
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- **Hauteur**
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date

de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Voies ou emprises publiques**

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

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation**

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle intègre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activité de service**

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de

contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS
REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES
LES ZONES**

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL

- **Élément de patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

- **Périmètre de protection des monuments historiques**

Certaines portions du territoire sont couvertes par les périmètres de protection de monuments historiques (se reporter au plan des servitudes d'utilité publique). A l'intérieur de ces périmètres, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

- **Espaces Boisés Classés**

Les bois figurant sur les documents graphiques par une trame particulière sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

La protection au titre des Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

- **Parc et jardin protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Au sein des parcs et jardins protégés, identifiés sur les documents graphiques, nonobstant les dispositions prévues à l'article 1 des zones concernées, seuls les abris de jardins d'une surface maximale de 12 m² sont autorisés.

- **Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression ou modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée au principe de préservation du réseau bocager propice à l'amélioration des corridors écologiques et de la biodiversité, et à la mise en place de mesures compensatoires.

La suppression (arrachage) de tout ou partie d'une haie protégée au PLU pourra être

autorisée :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, en cas de suppression autorisée d'un linéaire de haies, il devra être prévu **une compensation par replantation au double du linéaire supprimé. Une replantation d'un linéaire équivalent pourra être admise s'il s'agit d'une haie de haut jet suite à la suppression d'une haie basse.**

Les replantations devront être réalisées au sein des corridors écologiques identifiés sur les documents graphiques, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Zone humide protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones humides protégées, les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais, sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides y compris dans le cadre des cas dérogatoires mentionnés ci-dessus, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors être appliquées

Les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront, au besoin, être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation.

- **Cheminement doux protégé au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme**

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un

nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques.

Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement.

EMPLACEMENTS RESERVES POUR OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° à 3° sont représentés sur les documents graphiques et identifiés par un numéro renvoyant au tableau des emplacements réservés annexé aux documents graphiques et définissant la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

RISQUES ET NUISANCES

- **Cavités souterraines et risques d'effondrement**

Les cavités souterraines ainsi que les zones de risques d'effondrement sont identifiées sur les documents graphiques.

Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. En tout état de cause, le permis de construire pourra être refusé si le projet est de nature à « porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique » (art. R111-2 CU).

- **Plan de prévention des risques d'inondation du Val d'Authion**

Les portions du territoire situées en zone inondable et identifiées par une trame particulière sur les plans de zonage sont soumises aux règles du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) Val d'Authion et Loire Saumuroise approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 2019.

Les règles du PPRi du Val d'Authion s'imposent à celles du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.

- **Retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles allant de moyen à fort. La cartographie du risque est disponible à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/49138>

Dans ces secteurs, les dispositions des articles L.112-20 et suivants du code de la construction et de l'habitation devront être respectées.

- **Nuisances sonores**

Les zones de nuisances sonores sont identifiées sur les documents graphiques conformément à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique spécifiques mentionnées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

TITRE I – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone UA correspond aux zones urbaines centrales denses des centres bourgs de Fontaine-Guérin, Brion et Saint-Georges du Bois. La zone UA est caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité) nécessaires à son urbanisation et pour partie raccordée à un système d'assainissement collectif.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UA, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à un périmètre d'OAP, de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V* à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances (odeur, bruit, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V* à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances (odeur, bruit, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations
Entrepôt	V* à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances (odeur, bruit, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition : - Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou qu'ils soient nécessaires pour la recherche archéologique - Qu'ils soient nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	V* à condition que l'installation soit effectuée sur une terrain familial locatif réalisé après étude faisabilité et en concertation avec la commune
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V* à condition que : - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine

ARTICLE UA 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus au sein de chaque secteur devra être compatible avec les densités et programmations indiquées dans le tableau de programmation de la pièce n°3-OAP du présent PLU.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les nouvelles constructions devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant les centres bourgs, par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit d'une construction (construction principale ou annexe de même facture que la construction principale- abris de jardins exclus)
- soit d'un portail,
- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 4.

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

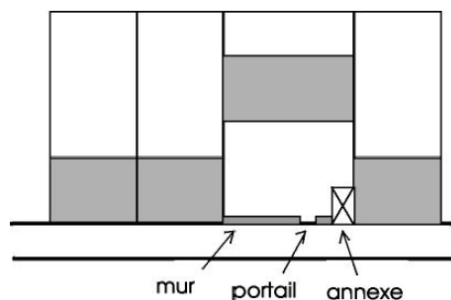
Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Dans les autres cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 1,90 mètre sera respectée. Cette distance pourra être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

Schéma d'illustration de la règle
d'implantation en bord de voie



En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent paragraphe doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **11 mètres au faîtage** ou à l'acrotère. Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale dudit bâtiment.

En tout état de cause, dans le cas d'un front bâti en bordure de voie présentant une homogénéité des hauteurs de corniches et/ou de faîtage, les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes, présenteront des hauteurs de corniche et de faîtage équivalentes aux hauteurs des constructions latérales contiguës. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

ARTICLE UA 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- Généralités

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol : tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous-sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux nouveaux, techniques ou formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.

Les installations connexes à la construction (cuves de récupération des eaux de pluie, pompe à chaleur, climatisation, etc.) doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Si nécessaire, elles seront soigneusement dissimulées (plantation d'une haie végétale, enfouissement, coffrage ou pose d'un bardage bois, ...). Dans le cadre d'une construction neuve, les citernes de récupération des eaux pluviales, doivent être enterrées.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

2- Façades

Le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demi plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux portes de garage, aux vitrines commerciales, aux équipements publics, aux bâtiments d'activités.

Les façades seront d'une teinte dominante beige sable légèrement grisé ou ocré, proche de celle de la pierre naturelle de tuffeau. Le blanc pur est interdit. Le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) respecteront les teintes du nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas visibles depuis la Grand'Rue (à Brion) sont interdites.

3- Toitures

La pente principale de la toiture ne doit être inférieure à 40°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, vérandas, appentis, ... ainsi que pour les annexes.

Pour la couverture, seule l'ardoise est autorisée (naturelle ou artificielle). Cette règle ne s'applique pas aux piscines, serres/châssis, vérandas et toitures-terrasses autorisées.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction et pour les annexes de moins de 20m².

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie.

Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture.

4- Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En bordure du domaine public, les clôtures seront réalisées :

- Soit d'un mur maçonné plein d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres ; une hauteur plus importante pourra être autorisée si elle permet d'assurer une continuité avec un mur existant dépassant 2 mètres.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,5 mètre, surmonté d'un système à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres.

Le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté. Le blanc pur est interdit.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations (par exemple : arbres, haies, bosquets, ...).

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, la création de nouveau accès devra respecter, le cas échéant, les principes édictés au sein de la pièce n°3-OAP du présent PLU

2- Voirie :

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

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Il en est de même en cas de changement de destination.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Il en est de même en cas de changement de destination.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones d'extension de l'urbanisation des centres bourgs, à vocation principale d'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité) nécessaires à son urbanisation et pour partie raccordée à un système d'assainissement collectif.

Elle se caractérise par du bâti à dominante pavillonnaire.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- Le secteur **UBj** comprenant certains jardins situés en frange de la zone urbanisée, au sein desquels seules les annexes aux habitations existantes sont autorisées.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UB, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

X : interdiction

V* : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

V : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone UB

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V* à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances (odeur, bruit, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V* à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances (odeur, bruit, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations
Entrepôt	V* à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances (odeur, bruit, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition : - Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou qu'ils soient nécessaires pour la recherche archéologique - Qu'ils soient nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	V* à condition que l'installation soit effectuée sur un terrain familial locatif réalisé après étude de faisabilité et en concertation avec la commune
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V* à condition que : - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine

2- Prescriptions particulières applicables dans le secteur UBj

Dans le secteur UBj, sont seules autorisées les annexes aux habitations dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU. Les piscines ne sont pas soumises à limitation de surface.

ARTICLE UB 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus au sein de chaque secteur devra être compatible avec les densités et programmations indiquées dans le tableau de programmation de la pièce n°3-OAP du présent PLU.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Par rapport aux routes départementales suivantes : RD 59 et 259 à Saint-Georges-du-Bois ; RD 211 et 144 à Fontaine-Guérin :

Les nouvelles constructions doivent respecter la marge de recul inconstructible figurant sur les documents graphiques (5 mètres par rapport à l'alignement de la voie).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile:

Les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Par rapport aux limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 1,90 mètre sera respectée. Cette distance pourra être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

En outre, dans les secteurs soumis à une OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, l'implantation des constructions devra respecter, *le cas échéant*, les principes édictés au sein de la pièce n°3-OAP du présent PLU.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent paragraphe doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- Généralités

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol : tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous-sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux nouveaux, techniques ou formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.

Les installations connexes à la construction (cuves de récupération des eaux de pluie, pompe à chaleur, climatisation, etc.) doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Si nécessaire, elles seront soigneusement dissimulées (plantation d'une haie végétale, enfouissement, coffrage ou pose d'un bardage bois, ...). Dans le cadre d'une construction neuve, les citernes de récupération des eaux pluviales, doivent être enterrées.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

2- Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades seront d'une teinte dominante beige sable légèrement grisé ou ocré, proche de celle de la pierre naturelle de tuffeau. Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) respecteront les teintes du nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Dans tous les cas pour tout type de construction, le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté (sauf pour les abris de jardin jusqu'à 12m² d'emprise au sol qui pourront être réalisés en bois).

3- Toitures :

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie.

Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture.

Le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté.

4- Clôtures :

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En bordure du domaine public, les clôtures seront réalisées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre,

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre, surmonté d'un système à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre,
- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

Le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations (par exemple : arbres, haies, bosquets, ...).

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès devra respecter, le cas échéant, les principes édictés au sein de la pièce n°3-OAP du présent PLU

2- Voirie :

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

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Il en est de même en cas de changement de destination.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Il en est de même en cas de changement de destination.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toutes construction ou installation nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, culturel, de loisirs ou de tourisme.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité) et pour partie, par le réseau d'assainissement collectif.

Pour rappel, la zone peut être concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UE, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone. En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V

AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou qu'ils soient nécessaires pour la recherche archéologique
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

ARTICLE UE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

L'implantation des constructions est libre, dès lors qu'elle n'entrave pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

En cas d'implantations accolées de bâtiments, des murs coupe-feu doivent être mis en place.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas règlementée sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE UE 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur couleur, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les teintes des façades doivent permettre une bonne intégration dans l'environnement et respecter le nuancier du Maine et Loire.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

ARTICLE UE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement à partir de 4 places doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie :

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

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Il en est de même en cas de changement de destination.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Il en est de même en cas de changement de destination.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toutes construction ou installation nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone UY est une zone urbaine destinée à l'implantation des activités artisanales, industrielles, commerciales, et de services.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Pour rappel, la zone peut être concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UY, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	V* <u>à condition</u> : – qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement de fonction par unité foncière et qu'il soit entièrement intégré dans le volume du bâtiment à usage d'activités – qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone – que la surface du logement représente moins de 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère, sans toutefois dépasser 80m².
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	V

Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou qu'ils soient nécessaires pour la recherche archéologique
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	V
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	V
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V

ARTICLE UY 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UY 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement de la RD 144.

Par rapport aux autres voies, l'implantation des constructions est libre, dès lors qu'elle n'entrave pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

En cas d'implantations accolées de bâtiments, des murs coupe-feu doivent être mis en place.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UY 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur couleur, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les teintes des façades doivent permettre une bonne intégration dans l'environnement et respecter le nuancier du Maine et Loire.

Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Les clôtures ne devront pas excéder 2m de hauteur. Elles devront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE UY 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement à partir de 4 places doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE UY 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UY 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie :

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

ARTICLE UY 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Il en est de même en cas de changement de destination.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de process industriel doivent être entièrement déconnectées du réseau public d'eau potable

Les eaux usées liées au process industriel doivent être traitées avant rejet au réseau.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définis par l'arrêté du 21 aout 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux

pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toutes construction ou installation nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

TITRE II – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère des zones

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont destinées à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen termes, éventuellement accompagnés de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui les rendraient ultérieurement impropres à l'urbanisation, sont proscrites.

■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, **des orientations d'aménagement et de programmation** sont définies pour chacune d'elles. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUh 1– INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 1AUh, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

X : interdiction

V* : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

V : autorisation sans condition spécifique

Sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V* à condition de ne pas générer de risques ou de nuisances (odeur, bruit, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition : - Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou qu'ils soient nécessaires pour la recherche archéologique - Qu'ils soient nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

ARTICLE 1AUh 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements ainsi que le cas échéant, les objectifs de mixité sociale définis par secteur, devront être compatibles avec les densités et programmations indiquées dans le tableau de programmation de la pièce n°3-OAP du présent PLU.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUh 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Par rapport aux limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 1,90 mètre sera respectée. Cette distance pourra être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent paragraphe doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra respecter, *le cas échéant*, les principes édictés au sein de la pièce n°3-OAP du présent PLU.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUh 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- Généralités

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous-sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux nouveaux, techniques ou formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.

Les installations connexes à la construction (cuves de récupération des eaux de pluie, pompe à chaleur, climatisation, etc.) doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Si nécessaire, elles seront soigneusement dissimulées (plantation d'une haie végétale, enfouissement, coffrage ou pose d'un bardage bois, ...). Dans le cadre d'une construction neuve, les citernes de récupération des eaux pluviales, doivent être enterrées.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

2- Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades seront d'une teinte dominante beige sable légèrement grisé ou ocré, proche de celle de la pierre naturelle de tuffeau. Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) respecteront les teintes du nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Dans tous les cas pour tout type de construction, le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté (sauf pour les abris de jardin jusqu'à 12m² d'emprise au sol qui pourront être réalisés en bois).

3- Toitures :

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie.

Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture.

Le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté.

4- Clôtures :

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre s'harmonise avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En bordure du domaine public, les clôtures seront réalisées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre, surmonté d'un système à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre,
- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

Le nuancier du Maine-et-Loire sera respecté.

ARTICLE 1AUh 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations (par exemple : arbres, haies, bosquets, ...).

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE 1AUh 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUh 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès devra respecter, le cas échéant, les principes édictés au sein de la pièce n°3-OAP du présent PLU

2- Voirie :

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

ARTICLE 1AUh 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone 1AUy comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir l'extension de la zone d'activités artisanales du Clos de Villiers.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AUy est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

■ Destination de la zone

La zone 1AUy est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

Pour rappel, la zone peut être concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUy 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 1AUy, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	V* à condition : – qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement de fonction par unité foncière et qu'il soit entièrement intégré dans le volume du bâtiment à usage d'activités – qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone – que la surface du logement représente moins de 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère, sans toutefois dépasser 80m².
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X

Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou qu'ils soient nécessaires pour la recherche archéologique
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	V
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	V
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V

ARTICLE 1AUy 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUy 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement de la RD 144.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre, dès lors qu'elle n'entrave pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

En cas d'implantations accolées de bâtiments, des murs coupe-feu doivent être mis en place.

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUy 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur couleur, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les teintes des façades doivent permettre une bonne intégration dans l'environnement et respecter le nuancier du Maine et Loire.

Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Les clôtures ne devront pas excéder 2m de hauteur. Elles devront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) sont conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

ARTICLE 1AUy 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des

bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE 1AUy 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUy 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie :

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

ARTICLE 1AUy 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de process industriel doivent être entièrement déconnectées du réseau public d'eau potable

Les eaux usées liées au process industriel doivent être traitées avant rejet au réseau.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux

pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone 2AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La zone 2AUh est destinée à l'urbanisation à vocation d'habitat à long terme.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUh 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

X : interdiction

V* : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

V : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier ou touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X

Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

ARTICLE 2AUh 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AUh 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AUh 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Article non règlementé

ARTICLE 2AUh 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AUh 6 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AUh 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article non règlementé

ARTICLE 2AUh 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non règlementé

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone 2AUy comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La zone 2AUy est destinée à l'urbanisation à vocation d'activités économiques à long terme.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUy 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

X : interdiction

V* : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

V : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier ou touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V* à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X

Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

ARTICLE 2AUy 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AUy 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 6 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AUy 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article non règlementé

ARTICLE 2AUy 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non règlementé

TITRE III – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le **secteur Agv** – secteur de la zone agricole destiné aux gens du voyage,
- Le **secteur Ay** – secteur de la zone agricole destiné aux activités artisanales.

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

Pour rappel, la zone peut être concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone A

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

X : interdiction

V* : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

V : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
<i>Logement</i> <u>Seuls sont autorisés :</u> - la réfection des constructions existantes, - l'extension des habitations existantes dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 30m² d'emprise au sol. - les constructions annexes aux habitations (hors piscine - voir ci-après) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise au sol totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLU) pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m², - les piscines, dans une limite de 50m² d'emprise au sol, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, - pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à usage d'habitation sous réserve : - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, - le bâtiment pouvant changer de destination est situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances, - le bâtiment pouvant changer de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité des paysages, - le bâtiment représente une emprise au sol minimal de 100 m²	V*
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i> <u>Est seul autorisé :</u> - pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à usage d'hébergement touristique sous réserve : - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la	V*

- valorisation du bâti, - le bâtiment pouvant changer de destination est situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances, - le bâtiment pouvant changer de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité des paysages, - le bâtiment représente une emprise au sol minimal de 100 m².	
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> <u>Conditions :</u> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.	V*
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Équipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
<i>Exploitation agricole</i> Sont autorisés : - Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux CUMA agréées, - Les constructions ou installations nécessaires, liées et/ou complémentaires à l'exploitation agricole (bâtiments de transformation ou conditionnement, local de vente des produits de l'activité agricole, bureaux, ...) sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire), - Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où : - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur, - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante. Les petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélos, ...) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment auxquels ils se rattachent. - Les constructions à usage d'habitation, dès lors : - qu'elles sont destinées 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 de cultures spécialisées, ...), - qu'elles sont situées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé	V*

nécessitant une présence permanente sur place. - jusqu'à 2 logements par site d'activités qui justifient d'une présence permanente et sous réserve que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800m². • Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux et que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 30m² par unité foncière, que le bâtiment présente un aspect bois naturel et qu'il est non clos sur au moins un côté.	
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions</u> : - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone où ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, - ils sont destinés à un usage agricole et sont autorisés au titre de la loi sur l'eau - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions</u> : - elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole	V*

2- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Agv

Sont seuls autorisés :

- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- les constructions annexes à l'installation de caravanes (par exemple bloc sanitaires) dans une limite d'emprise au sol de 30m² maximum pour l'unité foncière, sur un niveau, à partir de la date d'approbation du PLU.

3- Prescriptions particulières applicables dans les STECAL Ay

Sont seuls autorisés :

- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes dans une limite de 30% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU ou les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité existante, dans une limite de 30% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment d'activité auquel elles se rattachent.
- Les constructions destinées au stationnement abrité des véhicules dans une limite d'emprise au sol de 50m² et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment d'activité auquel elles se rattachent.

ARTICLE A 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation (A85, RD144 en partie et RD347)

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations suivantes :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour ces constructions et installations, un recul minimal de 25 mètres devra être respecté par rapport à l'alignement des voies à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes qui sont possibles dans la marge de recul dès lors qu'elles tendent à ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie.

Par rapport à la RD938 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies départementales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles ne s'appliquent toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Par rapport aux autres voies :

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions :

- n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées,
- est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension ou d'un changement de destination,
- est limitée à 7 mètres de hauteur totale pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- est limitée à 5 mètres de hauteur totale pour les annexes aux habitations existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements, installations d'intérêt public ou collectif (notamment les ouvrages de production d'énergie), aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Agv

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 4 mètres au faitage.

Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Ay

Les réfections, extensions ou nouvelles constructions autorisées se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment le plus haut existant dans le STECAL à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- Généralités

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous-sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux nouveaux, techniques ou formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.

Les installations connexes à la construction (cuves de récupération des eaux de pluie, pompe à chaleur, climatisation, etc.) doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Si nécessaire, elles seront soigneusement dissimulées (plantation d'une haie végétale, enfouissement, coffrage ou pose d'un bardage bois, ...). Dans le cadre d'une construction neuve, les citernes de récupération des eaux pluviales, doivent être enterrées.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

2- Bâtiments et installations agricoles

Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation).

Dans le cas de grands volumes agricoles, cette intégration passera par la réalisation de façades :

- bardage bois teinte naturelle,
- bardage métallique non brillants de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, vert foncé, brun) ou gamme de gris (gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

Pour ces grands volumes, les toitures seront de teinte gris-ardoise ou de même teinte que la façade.

Des exceptions à ces teintes pourront être admises lorsque cela est justifié par les besoins de l'activité agricole (limitation de chaleur dans les bâtiments d'élevage, nature de l'activité, etc.)

La mise en place d'un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

3- Constructions existantes

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (châteaux, manoirs et habitat rural traditionnel), les modifications ou remise en état de façades et de couvertures doivent être réalisées dans le respect des matériaux, des volumes et de l'architecture d'origine du bâtiment.

Les modifications ou ajouts d'ouverture sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas l'aspect extérieur d'origine du bâtiment. Notamment les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées, les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux.

Les extensions devront contribuer à valoriser le bâtiment d'origine.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

Le nuancier du Maine-et-Loire doit être respecté.

4- Nouvelles constructions

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

Toutefois, les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

Le nuancier du Maine-et-Loire doit être respecté.

5- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas règlementées. Toutefois, celles-ci doivent par leur aspect contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

Le nuancier du Maine-et-Loire doit être respecté.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie :

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

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe (y compris en cas de changement de destination), soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toutes construction ou installation nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

TITRE IV – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GÉNÉRALITÉS

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison:

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

La zone N comprend en outre un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le **secteur NI** - secteur de la zone naturelle destiné aux loisirs. Le secteur NI comprend :
 - 1) le site OMLANDE de Brion,
 - 2) le Parcours Aventure de Brion
 - 3) le centre de loisirs de Brion.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

Pour rappel, la zone peut être concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

X : interdiction

V* : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

V : autorisation sans condition spécifique

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone N strictement

HABITATION	
<i>Logement</i> <u>Seuls sont autorisés :</u> - la réfection des constructions existantes, - l'extension des habitations existantes dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 30m² d'emprise au sol, - les constructions annexes aux habitations (hors piscine - voir ci-après) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLU) pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau, - les piscines, dans une limite d'emprise au sol de 50 m², dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.	V*
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> <u>Conditions :</u> être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de	V*

pompage, transformateur d'électricité, etc.)	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i> <u>Conditions :</u> Elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et de la valorisation des produits forestiers des propriétés boisées de plus de 25 ha disposant d'un document de gestion durable (plan simple de gestion) en cours de validité (tels que constructions pour le stockage, la transformation ou la commercialisation des produits forestiers, aires de stockage ou de stationnement sous réserve d'une intégration au site).	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES INSTALLATIONS, OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées dans la zone où ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont destinés à un usage agricole et sont autorisés au titre de la loi sur l'eau - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

2- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL NI

Sont seuls autorisés :

- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- la réfection des constructions existantes.

En outre,

Pour le site OMLANDE de Brion et le centre de loisirs de Brion :

- l'extension des constructions existantes dans une limite de 30% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU ou les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité existante, dans une limite de 30% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment d'activité auquel elles se rattachent.

Pour le Parcours Aventure de Brion:

- les nouvelles constructions à vocation de tourisme et loisirs ou d'hébergement hôtelier ou touristique, dans une limite de 300 m² d'emprise au sol comprenant notamment un espace de stockage et à la condition que l'emprise au sol autorisée ne soient pas consommée en une seule unité bâtie.

ARTICLE N 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation (A85, RD144 en partie et RD347)

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations suivantes :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour ces constructions et installations, un recul minimal de 25 mètres devra être respecté par rapport à l'alignement des voies à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes qui sont possibles dans la marge de recul dès lors qu'elles tendent à ne pas réduire le recul existant par rapport à la voie.

Par rapport à la RD938 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies départementales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles ne s'appliquent toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Par rapport aux autres voies :

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

Prescriptions particulières applicables dans les STECAL NI

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

2- Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions :

- est limitée à 9 mètres de hauteur totale pour les constructions liées à l'exploitation forestière autorisées en zone N,
- est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension ou d'un changement de destination,
- est limitée à 5 mètres de hauteur totale pour les annexes aux habitations existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements, installations d'intérêt public ou collectif (notamment les ouvrages de production d'énergie), aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Prescriptions particulières applicables dans le STECAL NI

- Pour le site OMLANDE de Brion et le centre de loisirs de Brion : les réfections, extensions ou nouvelles constructions autorisées se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment le plus haut existant dans le STECAL à la date d'approbation du PLU.
- Pour le Parcours Aventure de Brion : la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE N 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- Généralités

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous-sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Les matériaux nouveaux, techniques ou formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en

toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.

Les installations connexes à la construction (cuves de récupération des eaux de pluie, pompe à chaleur, climatisation, etc.) doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Si nécessaire, elles seront soigneusement dissimulées (plantation d'une haie végétale, enfouissement, coffrage ou pose d'un bardage bois, ...). Dans le cadre d'une construction neuve, les citernes de récupération des eaux pluviales, doivent être enterrées.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

2- Constructions existantes

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (châteaux, manoirs et habitat rural traditionnel), les modifications ou remise en état de façades et de couvertures doivent être réalisées dans le respect des matériaux, des volumes et de l'architecturale d'origine du bâtiment.

Les modifications ou ajouts d'ouverture sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas l'aspect extérieur d'origine du bâtiment. Notamment les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées, les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux.

Les extensions devront contribuer à valoriser le bâtiment d'origine.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

Le nuancier du Maine-et-Loire doit être respecté.

3- Nouvelles constructions

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

Toutefois, les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

Le nuancier du Maine-et-Loire doit être respecté.

4- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas règlementées. Toutefois, celles-ci doivent par leur aspect contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

Le nuancier du Maine-et-Loire doit être respecté.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Abords des constructions

Les abords des constructions et notamment les aires de stationnement, de stockage, de dépôts, etc. devront faire l'objet d'une réflexion et d'une mise en œuvre permettant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public (localisation sur les arrières des bâtiments, clôtures végétales d'essences locales et variées, végétalisation des abords, etc.).

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3- Plantations

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être non visibles de l'espace public ou à défaut doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et variées.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie :

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

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe (y compris en cas de changement de destination), soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

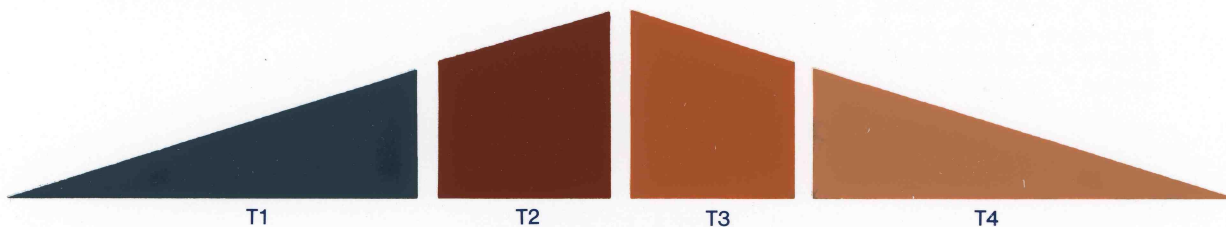
4- Electricité et communications numériques

Pour toutes construction ou installation nouvelles, les branchements doivent être réalisés en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

ANNEXES

1) Nuancier de Maine-et-Loire



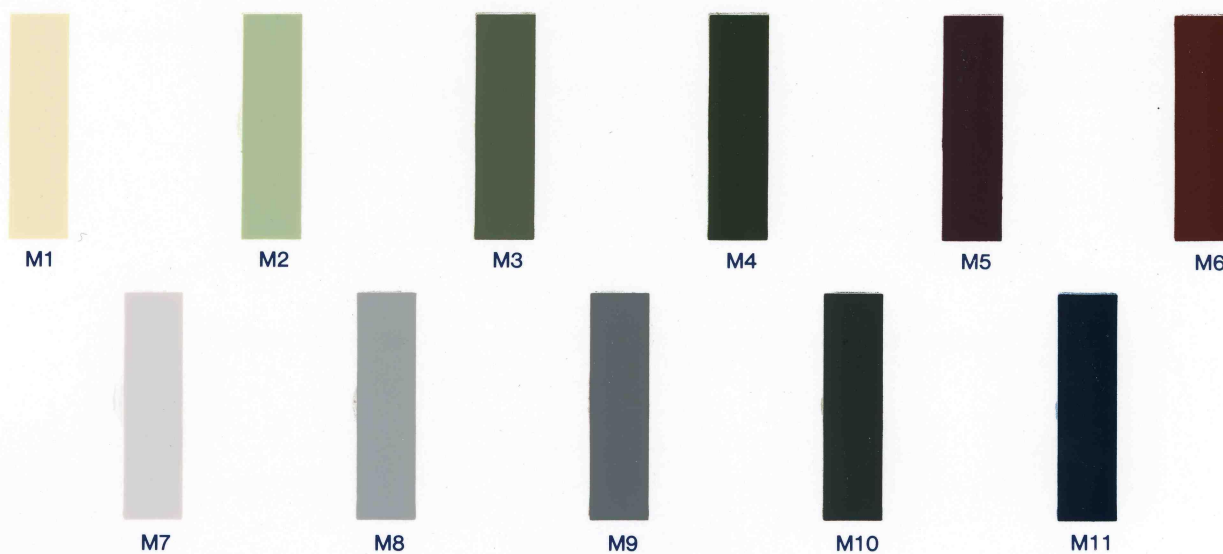
COUVERTURE



ENDUITS DE FAÇADES



BARDAGE



MENUISERIES

FERRONNERIES