



DÉPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE VERN D'ANJOU

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°5

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 6 novembre 2017
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Vern
d'Anjou

Le Maire,



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	3
LE REGLEMENT DU PLU	5
VOIES	7
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	9
TITRE II – LES ZONES URBAINES	17
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	19
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	33
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	45
TITRE III – LES ZONES A URBANISER	55
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh	57
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUy	71
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	81
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE	87
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	89
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	101
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	103

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

La section 3 définit les densités.

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La section 4 définit les obligations des constructions en termes de performances énergétiques et de desserte par les réseaux de communications électroniques.

Article 15	Performances énergétiques des constructions
Article 16	Desserte par les réseaux de communications électroniques

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

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vern d'Anjou.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- Dispositif d'irrigation (A3) : servitude de passage des engins mécaniques d'entretien, de curage et de faucardement.
- Conservation des eaux (A4) : servitude de libre passage des agents et des engins mécaniques pour l'entretien, le curage et l'essartage le long du cours d'eau sur une largeur de 4 mètres
- Canalisations d'eau et d'assainissement (A5) : servitudes d'enfouissement, d'essartage et de passage le long des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- Pipelines à hydrocarbures liquides (I1bis) : servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines
- Gaz (I3) : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- Electricité (I4) : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Télécommunications (PT2) : servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- Télécommunications (PT3) : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunications.
- Défense contre les inondations (PM1) : zones inondables des affluents de l'Oudon (PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009).

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou

objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

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

Zone UA	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre historique de Vern d'Anjou
Zone UB	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles récentes de l'agglomération.
Zone UY	<p>Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation d'activités économiques (industrie, artisanat, commerces, bureaux, etc.) de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • UY1 : zone destinée à couvrir la zone d'activités des Victoires • UY2 : zone destinée à couvrir la zone d'activités de la Chênaie • UYc : zone destinée à couvrir la zone d'activités à vocation tertiaire de l'Avenir

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUh	<p>Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen terme et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le secteur 1AUh1 destiné à l'urbanisation du secteur du Vigneau,
------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur 1AUh2 destiné à l'urbanisation des secteurs rattachés à la ZAC des Gléniaux dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2013.
Zone 1AUy	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.
Zone 2AUh	Espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	<p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères.</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur Ah : secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lesquels seule l'évolution encadrée du bâti existant est admise Secteur Ac : secteur de la zone A couvrant les activités de pension animalière en vue de permettre leur développement
Zone N	<p>Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière - soit de leur caractère d'espaces naturels. <ul style="list-style-type: none"> Zone N : Zone destinée à assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire (notamment la trame verte et bleue) Secteur Nj: secteur de la zone N couvrant certains espaces de jardins

	<ul style="list-style-type: none">• Secteur NL : secteur de la zone N couvrant les espaces naturels de l'agglomération à vocation de loisirs.• Secteur NLm : secteur de la zone N couvrant le site touristique et de loisirs de la Brundelaie en vue de permettre le développement des activités
--	---

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UA** est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Vern d'Anjou. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par :

- une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement,
- une homogénéité remarquable du centre du bourg.

■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle devra accueillir également nombre d'activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

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

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions règlementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009.

Rappel : une portion de la zone UA est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Rappel : L'ensemble de la zone UA est protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et est soumise à permis de démolir. Cette protection concerne tant les constructions que les linéaires de murs traditionnels.

Dans la zone UA, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est admise sous condition de

l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :

- par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
 - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Sauf dispositions contraires mentionnées au sein des orientations d'aménagement et de programmation, la démolition de tout ou partie d'un mur maçonné traditionnel implanté en limite de voie ou d'emprise publique peut être admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
 - en vue de la création d'un accès à la parcelle,
 - si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.
 - Dans le secteur UA de la rue du 11 Novembre identifié par un contour particulier sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles respectent a minima les objectifs de programmation définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation,
 - et
 - soit qu'elles s'intègrent dans un projet d'ensemble envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation,
 - soit qu'elles soient réalisées au coup par coup dès lors qu'elles ne conduisent pas à remettre en cause l'application des principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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.

4.3 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. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

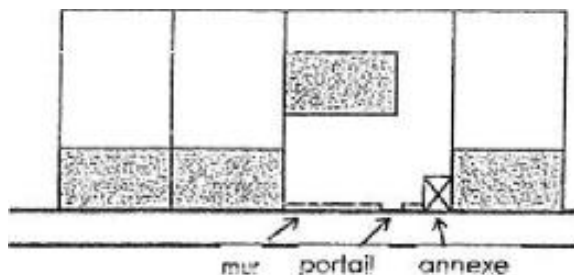
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, les constructions principales sont autorisées à s'implanter en recul par rapport à la voie ou l'emprise publique. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures conformes aux dispositions de l'article 11, bâtiments principaux ou annexes, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



Les constructions secondaires et annexes peuvent s'implanter soit en respectant la règle définie ci-dessus soit en arrière des constructions principales.

Dispositions dérogatoires

Dans le cas d'une construction existante, implantée en recul par rapport à l'alignement, l'extension de cette construction est autorisée sur les arrières ou dans le prolongement du bâti existant.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- *En bordure de voie (alignement de la voie)*
Les constructions implantées façade sur rue (alignement de la voie) et sur une parcelle inférieure ou égale à 9 mètres de largeur sur rue, doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Les constructions implantées pignon sur rue (quelque soit la largeur sur rue de la parcelle) ou implantées sur une parcelle supérieure à 9 mètres de largeur sur rue, doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal d'1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives. Dans le cas de piscines, la distance d'1,40 mètre s'apprécie depuis le bord du bassin (hors margelle et autres aménagements connexes).

- *Sur les arrières de la parcelle*
Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la construction peut s'implanter :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.
- *Autres dispositions*
Les constructions techniques liées aux divers réseaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

1- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 10,5 mètres à l'égout du toit,
- 14 mètres au faîtage/acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

2- Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales

contigües. 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.

3- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (tuffeau, grès, schiste, etc.) doivent être peintes revêtues d'enduits de teinte beige sable légèrement grisée et ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...)
- pour les constructions à usage d'habitations, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade...) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des

façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

C) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

Toutefois, en bordure des axes de circulation suivants, seules les toitures traditionnelles d'ardoise et les toitures végétalisées sont admises :

- la rue du 11 novembre (ou nom qui s'y substitue),
- la rue de l'Eglise (ou nom qui s'y substitue),
- la rue du commerce (ou nom qui s'y substitue),
- la rue Pasteur (ou nom qui s'y substitue),
- la rue La Fontaine (ou nom qui s'y substitue),
- la rue Henri Dunant (ou nom qui s'y substitue),
- la rue du 19 mars 1962 (ou nom qui s'y substitue).

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un

terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas imposé de règles en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels ou artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Surfaces non bâties

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent être plantées à

raison d'au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

13.2 Espaces de parcs protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les espaces de parc identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La suppression ou la modification d'un élément de paysage composant le parc est soumis au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des arbres ou pour l'extension d'une construction ou la réalisation d'annexes dès lors que cela ne conduit pas à remettre en cause la nature et la qualité du parc.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.
- Multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs de l'agglomération.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions règlementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009.

Rappel : une portion de la zone UB est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Dans la zone UB, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- La démolition de tout ou partie d'une construction ou d'un élément de patrimoine identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :

- par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
 - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Dans le secteur UB des bords de l'Hommée identifié par un contour particulier sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles respectent a minima les objectifs de programmation définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation,
 - et
 - soit qu'elles s'intègrent dans un projet d'ensemble envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation,
 - soit qu'elles soient réalisées au coup par coup dès lors qu'elles ne conduisent pas à remettre en cause l'application des principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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.

4.3 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. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, pour l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit en respectant un retrait minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

1- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 10,5 mètres à l'égout du toit,
- 14 mètres au faîtage/acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,

- aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Expression des façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

C) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas imposé de règles en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels ou artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Surfaces non bâties

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

GENERALITES

■ Caractère et destination de la zone

La zone UY est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'activités économiques du territoire.

A l'exception de la zone UY de la Chênaie, elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

La zone UY comprend 3 sous-secteurs :

- le secteur UY1, couvrant la zone d'activités économiques à vocation artisanale, industrielle, commerciales et de bureaux des Victoires,
- le secteur UY2 couvrant la zone d'activités économiques à vocation artisanale, industrielle, commerciales et de bureaux de la Chênaie,
- le secteur UYc spécifiquement réservé pour l'accueil d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux).

Sauf spécifications dans le règlement, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble de la zone UY et de ses sous-secteurs.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- permettre l'implantation et l'extension des activités autorisées dans la zone à condition que celles-ci ne portent pas atteinte au paysage environnant
- encourager la réalisation d'architecture de qualité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- la zone UY est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- la zone UY est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

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

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UY et ses sous-secteurs, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de chaque zone.

Dans la zone UY et ses sous-secteurs, sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home autres que celles liées à une activité commerciale de vente de caravanes, camping-car et mobil-homes,
- Les aires de jeux ou de sports
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

En outre, dans le secteur UYc, sont interdites :

- Les constructions à usage artisanal, à l'exception de celles autorisées dans l'article UY2
- Les constructions à usage industriel, à l'exception de celles autorisées dans l'article UY2.

Par ailleurs, une partie de la zone UYc identifiée sur les plans de zonage est concernée par les dispositions de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, les nouvelles constructions (y compris à vocation tertiaire) sont interdites quelque soit leur superficie pendant un délai maximal de 5 ans compté à partir de la date d'approbation du P.L.U. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

ARTICLE UY 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : une portion de la zone UY est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Sont autorisées sous conditions :

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UY1 et UY2 exclusivement :

- Les constructions à usage commercial à condition d'être strictement liées à une activité artisanale, industrielle ou de bureaux existante dans la zone.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UYc exclusivement :

- l'ensemble des constructions et aménagements à l'exclusion de ceux visés à l'article UY1,
- l'extension des constructions à usage artisanal ou industriel existantes à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

Tout accès individuel ne peut s'effectuer que par la voirie interne de desserte.

La création de nouveaux accès directs de parcelles (entrées/sorties) sur les voies départementales est interdite.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des

réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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. Le rejet au réseau des eaux usées d'origine industrielle peut être, dans le cadre d'une convention signée entre le pétitionnaire et le responsable du réseau, soumis à un prétraitement .

Dispositions particulières applicables dans le secteur UY2 de la Chênaie :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, 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.

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

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et leur traitement (exemple : séparateur d'hydrocarbures)
- 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. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UY2 de la Chênaie :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières applicables dans la zone UY et les secteurs UY1 et UY2 exclusivement :

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 770,
- soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux ainsi qu'aux constructions existantes, qui ne respectent pas les reculs évoqués ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UYc exclusivement :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la ou les limites séparatives,
- soit en limite séparatives dès lors que des dispositifs efficaces de lutte contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

Les constructions techniques liées aux divers réseaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait sans qu'il ne soit imposé la réalisation de murs coupe-feu.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront être édifiées en respectant une distance minimale de 5 mètres l'une par rapport à l'autre.

Cette distance peut être supprimée dès lors que des dispositifs efficaces contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'au point le plus haut du faîtage.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage/acrotère.

Dispositions particulières applicables dans la zone UY1 des Victoires :

La hauteur des constructions implantées en front de la RD 770 ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage/acrotère.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux silos, cheminées ou autres installations spécifiques et de faible emprise nécessaires à la construction.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

B) Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

11.2 Aménagement des abords des constructions

A) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage sur poteaux métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales non permanentes,
- soit une haie vive composée d'essences locales non permanentes.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

B) Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et être adapté pour répondre :

- à la destination (personnel, fournisseurs, livraisons, clientèle), à l'importance, à la localisation du projet.
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La création d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs activités est fortement encouragée dans un souci d'optimisation du potentiel.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

Les reculs par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UY 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE UY 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces 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 les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné 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 la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AUh comprend deux sous-secteurs :

- le secteur 1AUh1 destiné à l'urbanisation du secteur du Vigneau,
- le secteur 1AUh2 destiné à l'urbanisation de la ZAC des Gléniaux dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2013.

Sauf lorsque le règlement le précise, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble des zones 1AUh.

■ 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 chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

- *la zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

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

ARTICLE 1AUH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUh2.

ARTICLE 1AUH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions règlementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009.

Rappel : une portion de la zone 1AUh est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Rappel :

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUh :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de la zone.

Sont autorisés dans les zones 1AUh sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
 - Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation et prévoyant :

- pour le secteur 1AUh1 : une densité minimale de 25 logements par hectare et la création d'au moins 15% de logements locatifs sociaux. Cette densité est calculée sur la base de la surface effectivement constructible en excluant les secteurs affectés par des contraintes liées au risque (secteurs inondables du PPRI des affluents de l'Oudon) et les équipements, voiries, parcs, stationnement, etc. susceptibles de répondre aux besoins d'un périmètre plus grand que celui de la zone 1AUh1.

- pour le secteur 1AUh2 : une densité minimale de 17 logements par hectare et la création d'au moins 15% de logements locatifs sociaux. Cette densité est calculée sur la base de la surface effectivement constructible en excluant les secteurs affectés par des contraintes liées au risque (secteurs inondables du PPRI des affluents de l'Oudon) et les équipements, voiries, parcs, stationnement, etc. susceptibles de répondre aux besoins d'un périmètre plus grand que celui de la zone 1AUh2.

- Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux,
- Les constructions à usage d'artisanat dont l'activité est compatible avec la proximité de zones habitées,
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux ou de loisirs et l'aménagement d'espaces publics de convivialité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ou l'emprise publique.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Sur les voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de dix constructions et/ou à une longueur inférieure à 80 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères) devra être créé en entrée de zone sauf lorsque le quartier fonctionne avec des points d'apports collectifs volontaires.

Les principes de desserte automobile et de liaisons douces figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi que la hiérarchie des voies qui y sont définies, doivent être respectées.

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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.

4.3 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. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul de 0,5 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (voirie, cheminement, espaces verts...)

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture de la construction à édifier.

10.1- Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 10,5 mètres à l'égout du toit,
- 14 mètres au faitage/acrotère

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

10.2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) *Aspect général*

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

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) *Expression des façades*

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

C) *Toitures et couvertures*

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de

style contemporain. Les toitures-terrasses ou à faible pente sont autorisées sans qu'il soit imposé l'usage de l'ardoise.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Pour les constructions neuves, les châssis de toiture devront être encastrés dans la toiture.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (mesurée depuis la voie ou l'emprise publique) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect

avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur m (mesurée depuis la voie ou l'emprise publique), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :

. d'un dispositif à claire voie (grille ou grillage doublé d'une haie, etc.),

. d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

- soit d'une haie constituée de différentes espèces végétales doublée ou non d'un grillage. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être implantés suivant une logique de dissimulation (intégration dans la construction ou la clôture, etc.) et rester accessibles pour les personnes susceptibles de devoir y avoir accès.

C) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la

densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

De plus, pour les logements collectifs et les logements locatifs, il est imposé la réalisation d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos :

- de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- de 1,5m² par logement dans les autres cas.

Pour les logements collectifs, cet espace pour les vélos devra avoir, dans tous les cas, une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Surfaces non bâties

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être aménagés et traités, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

13.2 Espaces protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les éléments végétaux (haies) identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté. Il en est de même en cas de destruction suite à un phénomène climatique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AUH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUy

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUy comprend des espaces 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 les extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à court et moyen terme.

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.

■ Destination de la zone

La zone 1AUy doit répondre aux impératifs de développement économique de la commune en vue de conforter la polarité de Vern d'Anjou parallèlement au développement du parc d'habitat.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 1AUy est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUy, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone 1AUy est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

ARTICLE 1AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUy, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUy2.

ARTICLE 1AUy 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : une portion de la zone 1AUy est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Rappels :

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUy :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont autorisés dans la zone 1AUy sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
 - Les constructions à usage de commerces, de services de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier d'artisanat ou d'industrie,
 - Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, artisanal ou industriel est marqué (coopérative, etc.)
 - Les aires de stationnement ouvertes au public pour lesquelles une mutualisation est fortement souhaitée. A l'intérieur de la marge de recul

inconstructible de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 770, ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les aires de dépôt de véhicules liées à une activité présente et autorisée dans la zone,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

Tout accès individuel ne peut s'effectuer que par la voirie interne de desserte.

La création de nouveaux accès directs de parcelles (entrées/sorties) sur les voies départementales est interdite.

La création de nouveaux accès directs de parcelles (entrées/sorties) sur la RD 770 est interdite.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Les principes de desserte figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

ARTICLE 1AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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. Le rejet au réseau des eaux usées d'origine industrielle peut être, dans le cadre d'une convention signée entre le pétitionnaire et le responsable du réseau, soumis à un prétraitement.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et leur traitement (exemple : séparateur d'hydrocarbures)
- 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. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 770,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques, soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la ou les limites séparatives,
- soit en limite séparatives dès lors que des dispositifs efficaces de lutte contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

Les constructions techniques liées aux divers réseaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait sans qu'il ne soit imposé la réalisation de murs coupe-feu.

ARTICLE 1AUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront être édifiées en respectant une distance minimale de 5 mètres l'une par rapport à l'autre. Cette distance peut être supprimée dès lors que des dispositifs efficaces contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

ARTICLE 1AUy 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUy 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant avant exécution de fouilles et remblais jusqu'au point le plus haut du faîtage.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions implantées en front de la RD 770 ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage/acrotère.

La hauteur des constructions localisées en arrière du front de la RD 770 ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage/acrotère.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux silos, cheminées ou autres installations spécifiques et de faible emprise nécessaires à la construction.

ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

B) Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

11.2 Aménagement des abords des constructions

A) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage sur poteaux métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales non permanentes,
- soit une haie vive composée d'essences locales non permanentes.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

B) Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être

localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE 1AUy12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et être adapté pour répondre :

- à la destination (personnel, fournisseurs, livraisons, clientèle), à l'importance, à la localisation du projet.
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La création d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs activités est fortement encouragée dans un souci d'optimisation du potentiel.

Des espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos doivent également être aménagés suivant les besoins de la construction.

ARTICLE 1AUy 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

Les reculs par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être aménagés en espaces verts et devront contribuer à l'intégration et l'insertion des bâtiments d'activités dans le paysage.

La marge de recul inconstructible de 30 mètres en bordure de la RD 770 doit faire l'objet d'un traitement paysager conforme aux principes mentionnés au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur. La création d'aires de stockage, de dépôts ou de manutention à l'intérieur de cette marge de recul est interdite.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUy 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUy 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AUy 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces 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.

■ Objectifs de la zone

La zone 2AU doit permettre à la commune de répondre à ses besoins de développement à long terme, tout en assurant, grâce à un échelonnement dans le temps, une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espaces.

■ Éléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 2AU est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 2AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone 2AU est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

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

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : une portion de la zone 2AU est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 aout 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Sont autorisés en zone 2AU :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter un recul minimal d'1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,2 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementée

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ 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 deux sous-secteurs :

- le **secteur Ah** destiné à couvrir le bâti occupé par des tiers à l'activité agricole et dispersé au sein de la zone à dominante agricole et au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée,
- le **secteur Ac** destiné à couvrir les activités de pension animalière en vue de permettre leur développement.

■ 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, viticoles et maraîchères sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

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

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

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

Rappel : les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions règlementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009.

Rappel : une portion de la zone A est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz et par la servitude relative à l'exploitation du gazoduc Chemery-Nozay. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).

Dispositions spécifiques applicables dans la zone A et ses sous-secteurs :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et de la loi sur l'eau.

Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la fonctionnement et la surveillance des activités,
 - qu'elles sont implantées à proximité immédiate de l'exploitation (sans dépasser 100 m du corps de ferme ou des bâtiments d'exploitation)
En cas d'impossibilité technique avérée (structures de l'exploitation, configuration des lieux, servitude conduisant à l'inconstructibilité des terrains), une implantation à une distance légèrement supérieure pourra exceptionnellement être admise. Dans tous les cas l'implantation devra conduire à favoriser un regroupement du bâti et une bonne insertion de la construction dans son environnement.
 - que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation,
 - que la parcelle détachée de l'exploitation ne dépasse pas 1000 m².
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :
 - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, activités pédagogiques...),
 - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
 - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres),
 - dans le cadre d'un camping à la ferme, la capacité d'accueil n'excède pas 6 tentes ou caravanes (ou 20 campeurs).

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah exclusivement :

- l'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m² d'emprise au sol.

- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 50 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache, sur la même unité foncière et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau. Les abris de jardin créés dans ce cadre sont limités à un abri par unité foncière et ne doivent pas excéder 12m² d'emprise au sol.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 50 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, sur la même unité foncière et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique dès lors que :
 - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - qu'ils présentent une emprise au sol minimale de 100m²,
 - qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.
- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol globale de 150m² (existant + extension) et de ne pas conduire à une aggravation des nuisances vis-à-vis des habitations proches.
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m².
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.

Dispositions particulières applicables dans la zone Ac exclusivement :

Outre les constructions admises au sein de la zone Ah, sont également autorisées dans la zone Ac :

- Les constructions nécessaires et liées à la pension animalière et notamment les abris pour animaux sans limitation de surface dès lors que celle-ci correspond aux besoins des animaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

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 puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

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.

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

4.3 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. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses 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.

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD n°961,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2 Implantations différentes

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation et abris de jardin inférieures à 12m² d'emprise au sol, les bassins des piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,2 mètre de ces limites,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

10.1 Hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage agricole autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux autorisées dans la zone ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 11 mètres au faîtage ou l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation et des abris pour animaux à usage agricole non professionnel est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

B) Expression des façades

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'utilisation de teintes sombres pour les grands volumes est fortement préconisée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (tuffeau, bois, grès, schiste.....) doivent être revêtues d'enduits de teinte beige sable légèrement grisée et ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Des couleurs plus soutenues pourront être admises pour les constructions à usage d'habitations, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade...) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

- *Pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle*

Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel autorisés dans la zone devront présenter un aspect bois naturel.

C) Toitures et couvertures

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

Les couvertures devront s'intégrer dans l'environnement.

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*
 Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).
 D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant et les projets de style contemporain.
- *Pour les abris pour animaux à usage agricole non professionnel*
 Les toitures devront présenter une forme simple à une ou deux pentes.

D) Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre. Des hauteurs plus importantes seront admises dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur détruit ou dans le cadre d'un prolongement d'un mur existant en bon état et en matériau noble.

B) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé a minima deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d’occupation du sol n’est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ 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 plusieurs sous-secteurs :

- la **zone N** destinée à assurer la protection des milieux naturels sensibles du territoire communal,
- le **secteur Nj** destiné à couvrir les secteurs de jardins,
- le **secteur NL** destiné à couvrir les secteurs naturels de loisirs du centre-bourg,
- le **secteur NLm** destiné à permettre le développement des activités de loisirs motorisés sur le site de la Brundelaie.

■ 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.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : les constructions mentionnées ci-après sont autorisées sous réserve de prescriptions règlementaires différentes ou complémentaires édictées par le PPRI des affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009.

Rappel : une portion de la zone N est concernée par la servitude relative à l'exploitation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz et par la servitude relative à l'exploitation du gazoduc Chemery-Nozay. Les mesures de protection mentionnés dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).

Dispositions particulières applicables dans la zone N exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création d'une zone humide.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NL exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc ...) qui ne sauraient être

implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et de la loi sur l'eau.
- Les constructions légères liées aux usages de loisirs (kiosque, sanitaires...) et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur NLM exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et de la loi sur l'eau.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités à vocation touristique et de loisirs et notamment celles liées à la pratique des loisirs motorisés (hangar, salle, vestiaires, sanitaires...) dans une limite d'emprise au sol totale pour la zone de 350m²,
- Les aires de stationnement rendues nécessaires par la fréquentation de la zone par le public,
- Les aires de camping et de caravanning ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nj exclusivement :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10m² et limités à un abri par unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

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 puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

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.

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

4.3 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. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses 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.

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD n°961,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2 Implantations différentes

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation et abris de jardin inférieures à 12m² d'emprise au sol, les bassins des piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,2 mètre de ces limites,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faitage/acrotère de la construction à édifier.

10.1 Hauteur maximale

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NL :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NLm :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) *Aspect général*

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

B) *Expression des façades*

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nj :

Les abris de jardin autorisés dans la zone devront présenter un aspect bois naturel.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NL :

Les constructions autorisées dans la zone devront être maçonnées ou présenter un aspect bois naturel.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NLm :

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

C) *Toitures et couvertures*

Hormis pour le bois, les toitures à pente des constructions autorisées dans la zone devront présenter une teinte de la couleur de l'ardoise.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) *Clôtures*

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre. Des hauteurs plus importantes seront admises dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur détruit ou dans le cadre d'un prolongement d'un mur existant en bon état et en matériau noble.

B) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.3 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux 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 ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation)

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d’occupation du sol n’est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.