



Décembre 2017

PLU

Règlement après
Modification n°3

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	20
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	33
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE	50
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUB.....	51
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUBA	61
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUE.....	72
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUy	79
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	90
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	91
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..	101
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONES NH.....	102
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND	111

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Séguinière.

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 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités

locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements** approuvées antérieurement à la publication du POS restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, les secteurs de bâtiments annexes, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Ue et Uy délimitées par des tiretés.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1^{er} alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

ARTICLE 5 – ENERGIE RENOUEVELABLE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 6 – DEFINITIONS COMMUNES

Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L130-1 du code de l'urbanisme).

Espace libre :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc...

ARTICLE 7 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS

La commune de La Séguinière est soumise aux risques suivants :

- retrait et gonflement des argiles (aléa faible à nul),
- inondation (PPRI de La Moine / aléas faible à fort),
- rupture du barrage du Moulin-Ribout,
- radon.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

ARTICLE 8 – BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction après sinistre peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...",
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

ARTICLE 9 – ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités, non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi que les équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend le centre ancien du bourg et rassemble l'ensemble des fonctions habituelles, d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UA 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UA 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2,
- Les éoliennes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les programmes de logements présentant une surface hors œuvre nette (surface de plancher) supérieure ou égale à 500 m², présenteront un pourcentage de 20% minimum de la surface de plancher devant être affecté à la création de logements à caractère social.
- Les annexes détachées de la construction principale à condition de ne pas présenter une surface de plancher de plus de 50m².
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 5 lots devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

c) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, à l'exception de celles à édifier le long des rues de La Marche ou du Vieux Pont où elles pourront s'implanter en retrait jusqu'à 5 m de l'alignement.

6.2. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

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

7.1. Les constructions sont édifiées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la construction projetée devra être implantée à 3 mètres minimum de la limite.

7.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet de construction concerne un abri de jardin inférieur à 20 m² ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles et n'aggravant pas de gêne,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

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

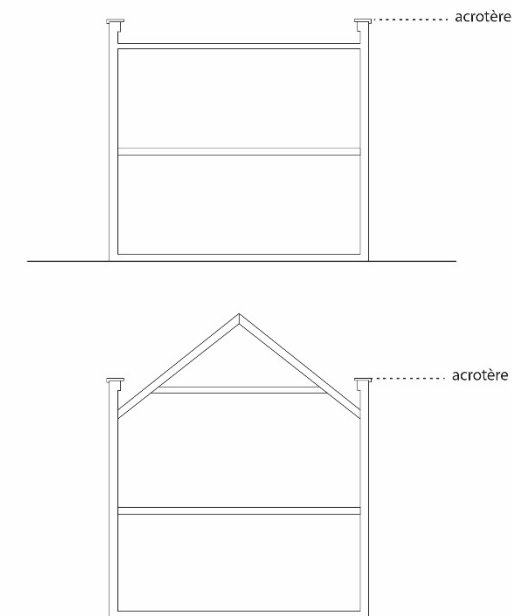
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

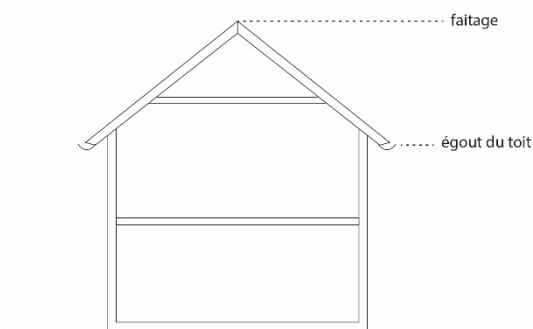
Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.





La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

10.3 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment à usage d'habitation, de commerce ou de loisirs autres que les lucarnes, cheminées et autres éléments de construction reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 50° par rapport à l'horizontale.

10.4 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... , ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENA-GEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

– Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Constructions

- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Pour les murs, il est recommandé pour la coloration dominante, de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.

c) Toitures

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vérandas.
- **Dans le cas de toitures à faible pente ou à pente nulle, il sera imposé des acrotères sur toute la périphérie des volumes concernés.**
- Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.
- Dans le cas de toitures à deux versants, la pente est comprise :
 - entre 35% et 40% en cas de couverture en tuiles,
 - entre 35% et 45% en cas de couverture en ardoises.
- Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- Les toitures mono-pentes et toitures-terrasses sont acceptées pour les annexes et dépendances.
- Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront de la tuile ou de l'ardoise.
- Pour les couvertures en tuiles, il est recommandé d'utiliser la tuile canale ou romane canale. La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les extensions aux constructions existantes pourront être recouvertes en ardoises si le corps principal préexistant l'est déjà, ou par d'autres types de matériaux (zinc, tuiles, panneaux translucides...). Le pourcentage de pente de leur toiture pourra être identique à celui de la construction principale.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

d) Clôtures

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

- L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
- Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites, le long des voies ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières concernant les clôtures donnant sur l'espace public.

Les clôtures projetées peuvent être de **4 types 5 types** :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite **de teinte** identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille ou de panneaux de bois, **d'aluminium, ou de PVC**
- en panneaux de bois, **d'aluminium ou de PVC**
- en grillage doublé d'une haie. Les grillages à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées et régionales.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, **les panneaux de brandes, les filets de plastique et les canisses** sont interdits.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR	
HABITAT		
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus 	1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement	+ 1 place banalisée pour 4 logements
<ul style="list-style-type: none"> • Groupe d'habitations 	1 place par logement	+ 1 place banalisée pour 2 logements
<ul style="list-style-type: none"> • Maison individuelle hors lotissement 	1 place par logement	
<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement à usage d'habitation 	2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements	
<ul style="list-style-type: none"> • Foyer de personnes âgées 	1 place pour 5 logements	
ACTIVITES		
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal 	1 place par 60m ² de surface de plancher	
<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt 	1 place par 60m ² de surface de plancher	
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces de : moins de 150m² de surface de plancher 	pas de minimum imposé	

de 150 à 500m ² de surface de plancher de 500 à 1000m ² de surface de plancher de 1000 à 2000m ² de surface de plancher + de 2000m ² de surface de plancher • Bureau – services • Hôtel - restaurant	1 place par 30m ² de surface de plancher 1 place par 15m ² de surface de plancher 10 places par 100m ² de surface de plancher 8 places par 100m ² de surface de plancher 1 place par 30m ² de surface de plancher 1 place pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	EQUIPEMENTS
• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des

arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UB est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-bourg, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de La Moine**, qui s'imposent aux règles du PLU.

Le PPRI est annexé au dossier de PLU.

La zone UB comprend les sous-secteurs suivants :

- **UBa** : Il s'agit d'un secteur non desservi par l'assainissement collectif.
- **UBia** : Il correspond à la zone bâtie du centre-bourg, comportant des fonds de terrain non bâtis en aléa faible au PPRI. Des extensions mesurées des constructions existantes peuvent y être admises en dehors des zones d'aléa.
- **UBiae** : Il s'agit d'un secteur à vocation artisanale, situé entièrement en aléa faible au PPRI. Aucune extension ni installation nouvelle ne peut y être admise.
- **UBib** : Il correspond à la zone bâtie du centre-bourg située en aléa faible au PPRI. Une extension limitée de l'urbanisation y est admise.
- **UBic** : Il correspond à la zone bâtie du centre-bourg située en aléa fort au PPRI. Aucune extension de l'urbanisation n'y est admise.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des sous-secteurs UBia, UBiae, UBib et UBic, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UB 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,

- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UB 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2,
- Les éoliennes.

En sous-secteurs UBia, UBiae, UBib et UBic :

- Toutes constructions et installations à l'exception de qui est autorisé, pour ces sous-secteurs, à l'article UB2.
- Tous stockages de produits polluants ou sensibles à l'eau, et de matériaux comprenant des produits dangereux solubles.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les affouillements, et exhaussements, sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, et de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

En dehors des sous-secteurs UBia, UBiae, UBib et UBic, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les programmes de logements présentant une surface hors œuvre nette (surface de plancher) supérieure ou égale à 500 m², présenteront un pourcentage de 20% minimum de la surface de plancher devant être affecté à la création de logements à caractère social.
- Les annexes détachées de la construction principale à condition de ne pas présenter une surface de plancher de plus de 50m².

- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

En sous-secteurs UBia, UBib et UBic :

- Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Moine.

En sous-secteur UBiae :

- Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Moine.
- Les extensions sous réserve de ne pas excéder 30m² de surface de plancher par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve de conserver une vocation exclusivement artisanale.

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 5 lots, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif et non-collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

c) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

En dehors du sous-secteur UBa :

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur UBa :

- Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.
- Cette superficie devra être entièrement située en zone constructible.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait partiel ou total des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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

7.1. Les constructions sont édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites de terrains situés en zone d'activités Uyc, 1AUyc ou 2AUyc.

7.2. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.3. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un équipement d'intérêt collectif, des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des sous-secteurs UBia, UBib et UBic :

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

En sous-secteurs UBia, UBib et UBic :

- L'emprise au sol est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Moine.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

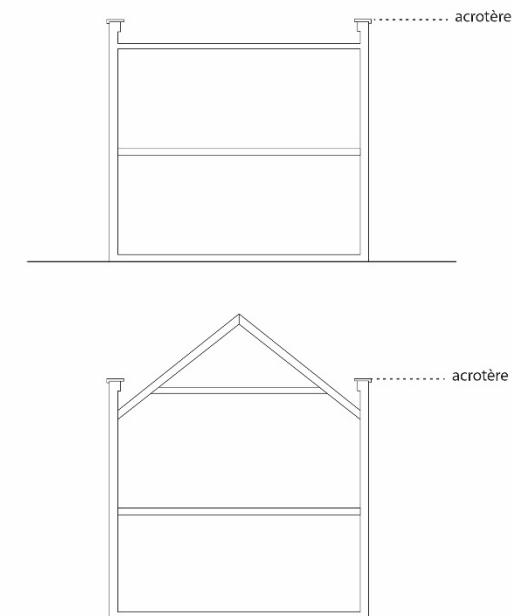
Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

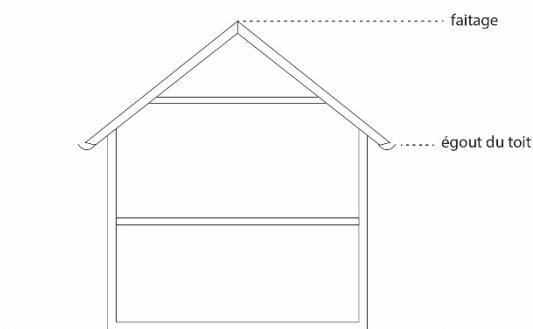
10.2 Hauteur absolue

10.2.1 En dehors des sous-secteurs UBia, UBib et UBic

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~6 mètres~~ 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.





La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ou d'hébergement des personnes âgées n'est pas limitée.

10.2.2 En sous-secteurs UBia, UBib et UBic

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

10.3 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment à usage d'habitation, de commerce ou de loisirs autres que les lucarnes, cheminées et autres éléments de construction reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 50° par rapport à l'horizontale.

10.4 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... , ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.

- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Constructions

- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
- Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Pour les murs, il est recommandé, pour la coloration dominante, de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

c) Toitures

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Dans le cas de toiture à faible pente ou à pente nulle, il sera imposé des acrotères sur toute la périphérie des volumes concernés.
- Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement. En dehors de ce cadre, les règles qui suivent déterminent les possibilités de projet en type de toiture et matériaux de couverture.
- Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.
- Dans le cas de toitures à versants, la pente est comprise :
 - entre 35% et 40% en cas de couverture en tuiles,
 - entre 35% et 45% en cas de couverture en ardoises.
- Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- Les toitures mono-pentes et toitures-terrasses sont acceptées pour les annexes et dépendances.
- Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront de la tuile ou de l'ardoise.

- Pour les couvertures en tuiles, il est recommandé d'utiliser la tuile canale ou romane canale. La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les extensions aux constructions existantes pourront être recouvertes en ardoises si le corps principal préexistant l'est déjà, ou par d'autres types de matériaux (zinc, tuiles, panneaux translucides...). Le pourcentage de pente de leur toiture pourra être identique à celui de la construction principale.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

d) Clôtures

- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
- L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
- Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites, le long des voies ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières concernant les clôtures donnant sur l'espace public.

Les clôtures projetées peuvent être de ~~4 types~~ 5 types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite **de teinte** identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille ou de panneaux de bois, **d'aluminium, ou de PVC**
- en panneaux de bois, **d'aluminium, ou de PVC**
- en grillage doublé d'une haie. Les grillages à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées et régionales.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

e) Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elles ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus • Groupe d'habitations hors ZAC • Groupe d'habitations en ZAC • Maison individuelle hors lotissement et hors ZAC • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<p>1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement</p> <p>2 places par logement + 1 place banalisée pour 2 logements 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</p> <p>2 places par logements</p> <p>2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements</p> <p>1 place pour 5 logements</p>
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : moins de 150m² de surface de plancher de 150 à 500m² de surface de plancher de 500 à 1000m² de surface de plancher de 1000 à 2000m² de surface de plancher + de 2000m² de surface de plancher • Bureau – services 	<p>1 place par 60m² de surface de plancher</p> <p>1 place par 100m² de surface de plancher</p> <p>pas de minimum imposé 1 place par 60m² de surface de plancher 1 place par 30m² de surface de plancher 10 places par 100m² de surface de plancher 8 places par 100m² de surface de plancher</p> <p>1 place par 20m² de surface de plancher</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Hôtel - restaurant 	2 places pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10 % (dix pour cent), hors voirie, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces 10 % doivent être plantés d'arbres de haute tige.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements.

Elle se décompose en 2 sous-secteurs :

- UEa correspondant à la Maison d'Accueil,
- UEb correspondant à des équipements de sports et de loisirs.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles autorisées à l'article UE 2.
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UE 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les éoliennes.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En tous secteurs :

- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige,
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

En secteur UEa :

- Les constructions et installations à vocation d'accueil, d'hébergement et de services au bénéfice des personnes âgées.

En secteur UEb :

- Les constructions et installations à usage d'équipement de sports, de loisirs et d'activités culturelles.

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent également prévoir des aménagements facilitant les modes de circulation douce.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

**ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-
TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc...

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

En secteur UEa :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... , ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

En secteur UEb :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Constructions

- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
- Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Pour les murs, il est recommandé, pour la coloration dominante, de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

b) Toitures

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.
- Dans le cas de toitures à versants, la pente est comprise :
 - entre 35% et 40% en cas de couverture en tuiles,
 - entre 35% et 45% en cas de couverture en ardoises.
- Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- Les toitures mono-pentes et toitures-terrasses sont acceptées pour les annexes et dépendances.
- Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront de la tuile ou de l'ardoise.
- Pour les couvertures en tuiles, il est recommandé d'utiliser la tuile canale ou romane canale. La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les extensions aux constructions existantes pourront être recouvertes en ardoises si le corps principal préexistant l'est déjà, ou par d'autres types de matériaux (zinc, tuiles, panneaux translucides...). Le pourcentage de pente de leur toiture pourra être identique à celui de la construction principale.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Clôtures

- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

d) Traitement des abords

- Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de

l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elles ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Maison de retraite • Foyer de personnes âgées 	1 place pour 5 lits 1 place pour 5 logements
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UY correspond aux zones à vocation économique, destinées aux constructions à usage d'industrie, de bureau, de service, d'artisanat et de commerce.

Elle comprend **1-2** sous-secteurs :

- UYc, correspondant aux activités commerciales de la zone de La Ménardière
- **UYd correspondant aux activités majoritairement industrielles de la zone de la Bergerie.**

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UY 2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UY 2, et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

- Les éoliennes.

De plus, en sous-secteur UYc :

- Les activités industrielles et artisanales, à l'exception des extensions autorisées à l'article UYc-2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les affouillements, et exhaussements, sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, et de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

En dehors du sous-secteur UYc :

- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher.
- Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal et que leur surface n'excède pas 70 m² de surface de plancher.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Dans le sous-secteur UYc :

- Les annexes aux bâtiments d'activités existant à la date d'approbation du P.L.U.
- Les extensions des bâtiments d'activités existant à la date d'approbation du P.L.U., qu'il s'agisse d'installations classées ou non.

- Dans le cas d'installations classées, les extensions seront autorisées sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

ARTICLE UY 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Tout accès direct à la RD 158 est interdit.
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. **Elles doivent également prendre en compte le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la collecte des ordures ménagères et le règlement de collecte de l'Agglomération du Choletais.**
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la

protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 m de largeur et une plate-forme d'au moins 9 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La conduite principale est à la charge de l'aménageur, le raccordement restant à la charge de l'acquéreur.

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.

En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.

II. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin, cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.
- En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

III. Electricité et télécommunications

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

**ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-
TIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

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

Sauf dispositions contraires au règlement graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN 249, au niveau de la zone de la Bergerie,
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 752,
- 10 m par rapport à l'alignement des RD 63 et 158,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Ce retrait ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes qui peuvent être réalisées avec le même retrait que ces dernières, ni aux constructions sur des parcelles comportant déjà des bâtiments avec un retrait inférieur, le retrait de l'existant pouvant être appliqué. Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs sur voies départementales et nationales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque le projet concerne une annexe,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc...

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

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UB, 2AU, A et Nd, comptée à l'intérieur de la zone Uy et fixée comme suit :
 - o 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - o 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement (sans que celles-ci soient inférieures à 3 mètres), pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les constructions autres que celles relevant du régime des installations classées :

- Les constructions sont édifiées :
 - soit le long des limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu), sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat UB ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé. De plus, aucun dépôt ne sera autorisé dans cette marge.
 - soit à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite.
- Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments de très faible emprise, les ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol en dehors de la zone UYc.
- En UYc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction. Cette disposition ne s'applique pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrages d'infrastructure).

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans la zone UY et UYc, la hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrages d'infrastructure).
- Dans le sous-secteur UYd, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.
- L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- Les volumes principaux des bâtiments d'activités situés en bordure de la RN 249, devront être disposés parallèlement à l'axe de la voie avec la façade principale donnant sur celle-ci. Des dispositions différentes pourront être prises dès lors qu'elles s'accompagneront de mesures architecturales spécifiques de compensation.

ARTICLE UY 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique ou urbanistique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PREVOIR
ACTIVITES	
Établissement industriel ou artisanal : - < à 480 m ² de surface de plancher - > à 480 m ² de surface de plancher	1 place par 60m² de surface de plancher - 1 place pour 80 m ² de surface de plancher - 1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Entrepôt : - < à 3000 m ² de surface de plancher - de 3000 à 6000 m ² de surface de plancher - > à 6000 m ² de surface de plancher	1 place par 100m² de surface de plancher - 1 place pour 150m ² de surface de plancher - 1 place pour 200 m ² de surface de plancher - 1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface hors œuvre nette affecté à l'activité commerciale de vente
Bureau – services	1 place par 20 30 m ² de surface de plancher
Local de surveillance ou logement de fonction	1 place par local ou par logement
Hôtel - restaurant	2 places pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent garantir le retournement des véhicules (y compris des poids lourds) à l'intérieur de l'unité foncière.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les dépôts de véhicules, matériaux et tout dépôt à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Ces espaces libres devront représenter une superficie d'au moins 10%, dont 5 % en espaces verts.
- Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES
D'URBANISATION FUTURE**

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUb est une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération groupée d'un seul tenant, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les opérations et/ou permis groupés à usage d'activité,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les entrepôts,
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement de cette zone sera obligatoirement sous forme d'opération groupée d'un seul tenant.
- Les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les programmes de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², présenteront un pourcentage de 20% minimum de cette surface de plancher, affecté à la création de logements à caractère social.
- Les annexes détachées de la construction principale à condition de ne pas présenter une surface de plancher de plus de 50m².
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUb 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds

voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et satisfaire en particulier au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération du Choletais.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 5 lots, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif et non-collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.

- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.

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

c) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait partiel ou total des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un équipement d'intérêt collectif, des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, bassins de régulation...

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

– Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

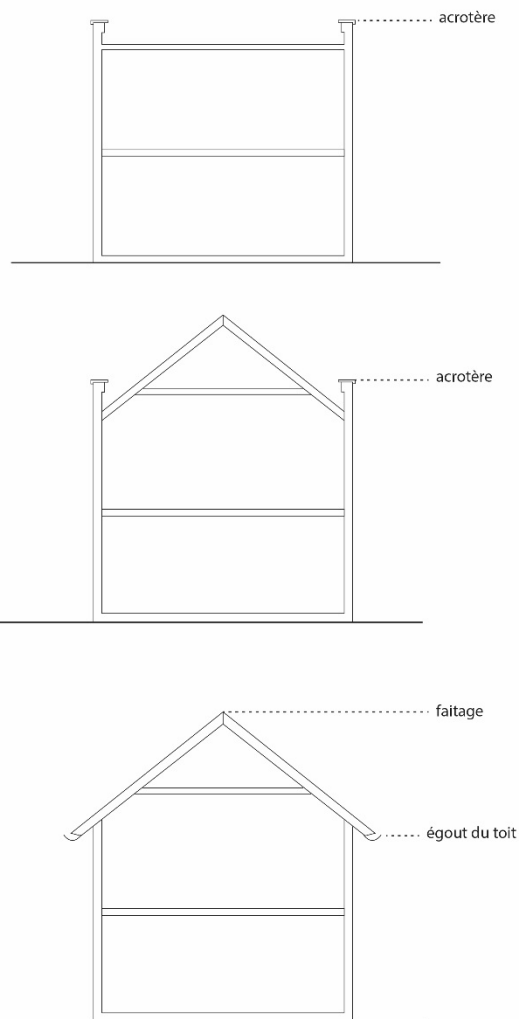
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~6 mètres~~ 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ou d'hébergement des personnes âgées n'est pas limitée.

10.3 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment à usage d'habitation, de commerce ou de loisirs autres que les lucarnes, cheminées et autres éléments de construction reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 50° par rapport à l'horizontale.

10.4 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... , ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Constructions

- Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

b) Toitures

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Dans le cas de toiture à faible pente ou à pente nulle, il sera imposé des acrotères sur toute la périphérie des volumes concernés.
- Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement. En dehors de ce cadre, les règles qui suivent déterminent les possibilités de projet en type de toiture et matériaux de couverture.
- Les constructions principales d'architecture traditionnelle auront des toitures à versants dont la pente est comprise entre :
 - o 35% et 40% en cas de couverture en tuiles,
 - o 35% et 45% en cas de couverture en ardoises.

- Pour les couvertures en tuiles, il est recommandé d'utiliser la tuile canale ou romane canale ou romane canale. Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. D'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile pourront être employés pour ces constructions.
- Des toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées, pour les constructions d'architecture contemporaine.

c) Clôtures

- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1,50 mètres au-dessus du 1^{er} niveau de parpaings installé par l'opérateur.
- Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites, le long des voies ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières concernant les clôtures donnant sur l'espace public.

Les clôtures projetées peuvent être de ~~3-types~~ 5 types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite de ~~ton crème~~ teinte identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse ~~d'une hauteur limitée à 30 cm,~~ surmontée d'une grille ou de panneaux de bois, d'aluminium, ou de PVC, le tout ne dépassant pas 1,50 mètres
- en panneaux de bois, en panneau d'aluminium, en panneau de PVC
- en grillage doublé d'une haie. Les grillages à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées et régionales.



Les panneaux de bois seront posés dans un sens vertical ou horizontal et vernis mat dans un ton naturel.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

ARTICLE 1Aub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Logement social	1 place par logement
• Lotissement à usage d'habitation	2 places par logement + 1 place banalisée pour 2 logements

ARTICLE 1Aub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUba

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation d'équipement, de services et d'habitat, en vue de créer un quartier permettant de renforcer les services et l'hébergement en faveur, notamment, des personnes âgées.

L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE 1AUba 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUba2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUba2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUz 2,
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AUba 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les annexes détachées de la construction principale à condition de ne pas présenter une emprise de plus de 50m² de surface de plancher.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

- Dans les programmes de logements présentant une surface hors œuvre nette (surface de plancher) supérieure ou égale à 500 m², un pourcentage de 20% de minimum de la surface de plancher devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

ARTICLE 1AUba 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Aucune opération ne peut être desservie par une piste cyclable ou un sentier piéton.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE 1AUba 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

- A l'intérieur des groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage et se raccorder au réseau collectif d'eaux pluviales.

c) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE 1AUba 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 1AUba 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 100m par rapport à l'axe de la RN 249, et s'implanter à l'alignement ou en retrait partiel ou total des autres voies.

ARTICLE 1AUba 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives rejoignant l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Les constructions sont édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites ne rejoignant pas l'alignement.

7.3. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un équipement d'intérêt collectif, des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUba 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Le coefficient d'emprise au sol est de 50 % pour les constructions à usage d'habitation, et 50% pour les constructions à usage d'activité.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics et les constructions à usage collectif.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

ARTICLE 1AUba 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

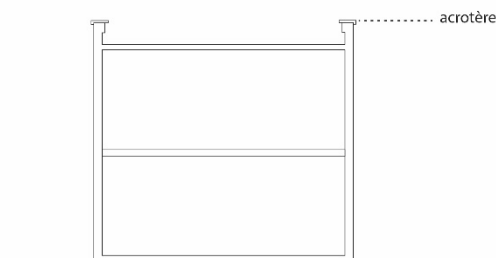
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

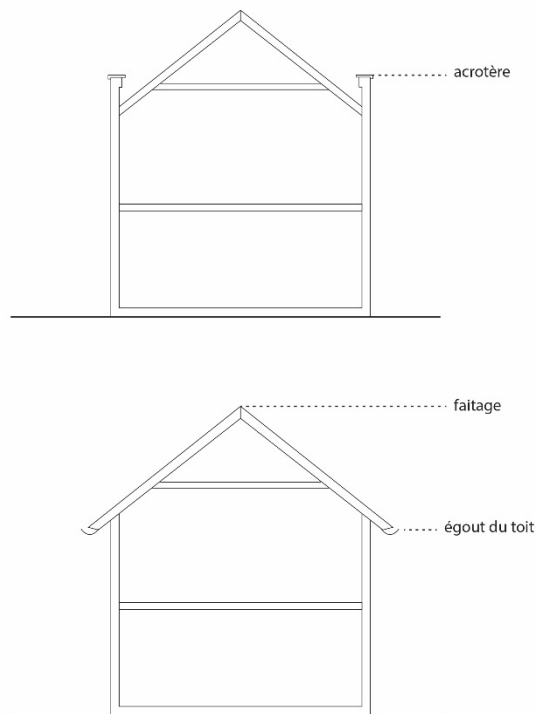
Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~6 mètres~~ 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.





La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ou d'hébergement des personnes âgées n'est pas limitée.

10.3 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment à usage d'habitation, de commerce ou de loisirs autres que les lucarnes, cheminées et autres éléments de construction reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 50° par rapport à l'horizontale.

10.4 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... , ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE 1AUba 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Constructions

- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

- Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Pour les murs, il est recommandé, pour la coloration dominante, de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

b) Toitures

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Dans le cas de toiture à faible pente ou à pente nulle, il sera imposé des acrotères sur toute la périphérie des volumes concernés.
- Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement. En dehors de ce cadre, les règles qui suivent déterminent les possibilités de projet en type de toiture et matériaux de couverture.
- Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.
- Dans le cas de toitures à versants, la pente est comprise :
 - o entre 35% et 40% en cas de couverture en tuiles,
 - o entre 35% et 45% en cas de couverture en ardoises.
- Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- Les toitures mono-pentes et toitures-terrasses sont acceptées pour les annexes et dépendances.
- Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront de la tuile ou de l'ardoise.
- Pour les couvertures en tuiles, il est recommandé d'utiliser la tuile canale ou romane canale. La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les extensions aux constructions existantes pourront être recouvertes en ardoises si le corps principal préexistant l'est déjà, ou par d'autres types de matériaux (zinc, tuiles, panneaux translucides...). Le pourcentage de pente de leur toiture pourra être identique à celui de la construction principale.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Clôtures

- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
- L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.
- Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites, le long des voies ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières concernant les clôtures donnant sur l'espace public.
Les clôtures projetées peuvent être de ~~4 types~~ 5 types :

- en maçonnerie traditionnelle
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille ou de panneaux de bois, **d'aluminium, ou de PVC**
- en panneaux de bois, **d'aluminium, ou de PVC**
- en grillage doublé d'une haie. Les grillages à doubler d'une haie seront portés par des poteaux bois ou de fer de faible section. La haie sera composée d'espèces variées et régionales.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, **les panneaux de brandes, les filets de plastique et les canisses** sont interdits.

d) Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elles ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE 1AUba 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus • Groupe d'habitations 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement 2 places par logement + 1 place

<ul style="list-style-type: none"> • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<p>banalisée pour 2 logements</p> <p>2 places par logements</p> <p>2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements</p> <p>1 place pour 5 logements</p>
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : moins de 150m² de surface de plancher de 150 à 500m² de surface de plancher de 500 à 1000m² de surface de plancher de 1000 à 2000m² de surface de plancher + de 2000m² de surface de plancher • Bureau – services • Hôtel - restaurant 	<p>1 place par 60m² de surface de plancher</p> <p>1 place par 100m² de surface de plancher</p> <p>pas de minimum imposé</p> <p>1 place par 60m² de surface de plancher</p> <p>1 place par 30m² de surface de plancher</p> <p>10 places par 100m² de surface de plancher</p> <p>8 places par 100m² de surface de plancher</p> <p>1 place par 20m² de surface de plancher</p> <p>2 places pour 10m² de salle de restaurant + 1 place par chambre</p>
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, <p>De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

ARTICLE 1AUba 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10 % (dix pour cent), hors voirie, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces 10 % doivent être plantés d'arbres de haute tige.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUba 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0.5 pour les constructions à usage d'habitation.
- Le COS est fixé à 0.6 pour les constructions à usage d'activité.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics, les constructions à usage collectif ou les logements sociaux.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'équipement.
L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU. Actuellement, il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et installation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe 2.
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUe2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition d'être destinées à des équipements d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction nécessaires à leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés dans la zone.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 753.
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur.

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent également prévoir des aménagements facilitant les modes de circulation douce.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.

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

ARTICLE 1AUe 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

- Hors agglomération, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :
 - 15 m par rapport à l'alignement de la RD 753,
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- En agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc...

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Constructions

- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
- Les annexes et dépendances seront en harmonie avec la construction principale.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Pour les murs, il est recommandé, pour la coloration dominante, de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

b) Toitures

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.
- Dans le cas de toitures à versants, la pente est comprise :

- entre 35% et 40% en cas de couverture en tuiles,
- entre 35% et 45% en cas de couverture en ardoises.

- Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.

- Les toitures mono-pentes et toitures-terrasses sont acceptées pour les annexes et dépendances.
- Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront de la tuile ou de l'ardoise.

- Pour les couvertures en tuiles, il est recommandé d'utiliser la tuile canale ou romane canale. La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

- Les extensions aux constructions existantes pourront être recouvertes en ardoises si le corps principal préexistant l'est déjà, ou par d'autres types de matériaux (zinc, tuiles, panneaux translucides...). Le pourcentage de pente de leur toiture pourra être identique à celui de la construction principale.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Clôtures

- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

d) Traitement des abords

- Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elles ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none">• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général	<p>Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none">- de leur nature,- du taux et du rythme de leur fréquentation,- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité,- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUy

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des constructions à usage d'industrie, de service, de bureau, d'artisanat et de commerce, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Elle comprend **4 2** sous-secteurs :

- 1AUyc, correspondant à l'extension des activités commerciales de la zone de La Ménardière
- **1AUyd correspondant à l'extension des activités majoritairement industrielles de la zone de la Bergerie.**

L'aménagement de cette zone doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AUy 2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUy 2, et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les éoliennes.

De plus, en sous-secteur 1AUyc :

- Les activités industrielles et artisanales.

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- L'aménagement de chaque secteur devra se réaliser sur la totalité du secteur, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les affouillements, et exhaussements, sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, et de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher.
- Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal et que leur surface n'excède pas 70 m² de surface de plancher.
- Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60 m² de surface au sol, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 30 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines non couvertes sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 30 m de celle-ci.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUy 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Tout accès direct à la RD 158 est interdit.
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. **Elles doivent également prendre en compte le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la collecte des ordures ménagères et le règlement de collecte de l'Agglomération du Choletais.**
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 m de largeur et une plate-forme d'au moins 9 m de largeur.
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. La conduite principale est à la charge de l'aménageur, le raccordement restant à la charge de l'acquéreur.

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.

En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.

II. Electricité et télécommunications

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin, cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.
- En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

c) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements à usage d'activités.

ARTICLE 1AUy 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 10 m par rapport à l'alignement de la RD 158,
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Ce retrait ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes qui peuvent être réalisées avec le même retrait que ces dernières, ni aux constructions sur des parcelles comportant déjà des bâtiments avec un retrait inférieur, le retrait de l'existant pouvant être appliqué. Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs sur voies départementales et nationales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque le projet concerne une annexe,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc...

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

- En dehors de toute réglementation spécifique aux activités s'implantant, les constructions sont édifiées :
 - soit le long des limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu),
 - soit à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite.
- Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments de très faible emprise, les ouvrages techniques d'infrastructure, tels que postes de transformation, station de relevage.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol en dehors de la zone 1AUyC.

- En 1AUyc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction. Cette disposition ne s'applique pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrages d'infrastructure).

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans les zones 1AUy et 1AUyc, la hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrages d'infrastructure).
- La hauteur de l'extension des habitations ne peut excéder 6 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Dans le sous-secteur 1AUyd, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Constructions

- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière
- L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

b) Enseignes

- Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

ARTICLE 1AUy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique ou urbanistique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PREVOIR
ACTIVITES	
Établissement industriel ou artisanal : - < à 480 m ² de surface de plancher - > à 480 m ² de surface de plancher	1 place par 60m² de surface de plancher - 1 place pour 80 m ² de surface de plancher - 1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Entrepôt : - < à 3000 m ² de surface de plancher - de 3000 à 6000 m ² de surface de plancher - > à 6000 m ² de surface de plancher	1 place par 100m² de surface de plancher - 1 place pour 150m ² de surface de plancher - 1 place pour 200 m ² de surface de plancher - 1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface hors œuvre nette affecté à l'activité commerciale de vente
Bureau – services	1 place par 20 30 m ² de surface de plancher
Local de surveillance ou logement de fonction	1 place par local ou par logement
Hôtel - restaurant	2 places pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent garantir le retournement des véhicules (y compris des poids lourds) à l'intérieur de l'unité foncière.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les dépôts de véhicules, matériaux et tout dépôt à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Ces espaces libres devront représenter une superficie d'au moins 10%, dont 5 % en espaces verts.
- Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- 2AUh qui sera à vocation principale d'habitat,
- 2AUyc qui correspond à une extension à long terme de la zone commerciale de La Ménardière.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE 2-AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2-AU2.

ARTICLE 2-AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les affouillements, et exhaussements, sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, et de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU,

L'extension des bâtiments soumis au régime général sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU.

La construction d'annexes aux habitations existantes à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m² de surface de plancher, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 30 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent,

Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 30 mètres de celle-ci.

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES 2-AU3 A 2-AU5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2-AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la voie.

ARTICLE 2-AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

ARTICLES 2-AU8 A 2-AU14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- Ac, destiné aux activités d'extraction,
- Ap, secteur agricole ne pouvant faire évoluer que l'existant,
- At, destiné aux activités d'enfouissement.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 et reportés sur le plan de zonage le long de la RN249 et de la RD753 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- Les panneaux solaires installés au sol.

De plus, en secteurs Ap :

- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

De plus, en dehors du secteur Ac :

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

De plus, en dehors du secteur At :

- L'ouverture ou l'extension d'installations liées à un centre d'enfouissement technique.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

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

En tous secteurs :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les affouillements, et exhaussements, sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, et de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique

En dehors des secteurs Ac, Ap et At :

- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- La construction de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de l'activité agro-touristique,
- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU,
- Les nouveaux logements de fonction, à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantés le plus près possible du siège d'exploitation (150 m

maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir, ou dans la continuité du noyau d'habitat existant le plus proche (village, hameau, bourg), sans être distancié de plus de 300 m du siège, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir,

- Toute création de logements, dans les conditions énoncées ci-après, devra respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport à des bâtiments et installations d'élevage, à l'exception du logement de fonction de l'exploitant concerné par ces bâtiments d'élevage, des gîtes et chambres d'hôtes accessoires de l'activité agricole.
- Les changements de destination au bénéfice du logement des bâtiments signalés au plan de zonage et figurant en annexe du PLU dans un reportage photographique, si lesdits bâtiments sont d'intérêt patrimonial et architectural, s'ils présentent une emprise au sol d'origine d'au moins 100m² et si l'assainissement autonome est réalisable,
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôte...), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et que les bâtiments concernés soient situés à proximité de l'exploitation,
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
- La construction d'annexes aux habitations autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m² de surface de plancher, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 30 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 30 mètres de celle-ci.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole, sous réserve que leur structure soit adaptée aux besoins, que leur aspect soit compatible avec l'environnement, que leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager et que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².

De plus, en secteurs Ac :

- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans ce secteur,
- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU,
- Les changements de destination au bénéfice du logement des bâtiments signalés au plan de zonage et figurant en annexe du PLU dans un

reportage photographique, si lesdits bâtiments sont d'intérêt patrimonial et architectural, s'ils présentent une emprise au sol d'origine d'au moins 100m² et si l'assainissement autonome est réalisable,

- Les annexes, piscines et dépendances aux logements existants à la date d'approbation du présent PLU,
- Les abris d'animaux non liés à une activité agricole,
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières.

De plus, en secteurs Ap :

- Le réaménagement des bâtiments agricoles existants,
- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU,
- Les changements de destination au bénéfice du logement des bâtiments signalés au plan de zonage et figurant en annexe du PLU dans un reportage photographique, si lesdits bâtiments sont d'intérêt patrimonial et architectural, s'ils présentent une emprise au sol d'origine d'au moins 100m² et si l'assainissement autonome est réalisable,
- Les annexes, piscines et dépendances aux logements existants à la date d'approbation du présent PLU,
- Les abris d'animaux non liés à une activité agricole.

De plus, en secteurs At :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de centre d'enfouissement technique.
- Les constructions liées au traitement et recyclage des déchets.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

II. Voirie

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

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

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage. Exception sera faite pour les constructions à usage d'activités agricoles, n'accueillant pas de public, pour lesquelles une alimentation par un puits pourra être autorisée, sous réserve de potabilité.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

I. Electricité et télécommunications

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

II. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Pour l'assainissement collectif et non-collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux résiduaires

- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

c) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

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

6.1. Règle générale

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'axe des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- RN 249 : 100 mètres par rapport à l'axe, sauf :
 - pour les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, notamment les exhaussements et les affouillements,
 - pour les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
 - pour les réseaux d'intérêt public,
 - pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- RD 752 et RD 753 : 15 mètres par rapport à l'alignement,
- RD 63 et RD 158 : 10 mètres par rapport à l'alignement,
- Autres RD : 25 mètres par rapport à l'axe.
- Autres voies publiques : 10 mètres par rapport à l'axe.
- Cours d'eau : 15 m des berges des cours d'eau.

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

6.2. Exceptions

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants (excepté par rapport à la RN 249) :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,
- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction d'ouvrages collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures,
- lorsque l'opération a pour finalité la mise aux normes sanitaires d'une exploitation agricole : si le bâtiment existant présente un recul moindre que celui réglementé à l'alinéa 6.1., d'une part ces bâtiments pourront être réaménagés dans l'enveloppe existante, d'autre part une extension avec un retrait équivalent à celui du bâti existant sera acceptée.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.
- Les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout de toiture.
- Il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions.

- La hauteur maximale des annexes aux logements ne devra pas dépasser 4m à l'égout du toit.
- En cas de changement de destination, la surélévation est interdite.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation et changements de destination

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter le plus possible le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Matériaux

- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où un rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.
- L'emploi de matériaux brillants (tôle galvanisée à nu, aluminium naturel) est interdit pour les toitures et les parois verticales.

c) Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).
- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

d) Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elles ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONES Nh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone Nh** constitue un ensemble d'espaces bâtis, dont il convient de limiter l'urbanisation en raison des enjeux environnementaux ou paysagers et agricoles qui les environnent.

RAPPEL

- La commune de La Séguinière est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, toute installation, tous travaux, ouvrages ou aménagements à l'exception de ceux autorisés à l'article Nh2.
- Tous stockages de produits polluants ou sensibles à l'eau, et de matériaux comprenant des produits dangereux solubles.
- Les éoliennes.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages

techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les changements de destination au bénéfice du logement des bâtiments signalés au plan de zonage et figurant en annexe du PLU dans un reportage photographique, si lesdits bâtiments sont d'intérêt patrimonial et architectural et si l'assainissement autonome est réalisable.
- Les changements de destination au bénéfice du logement des moulins.
- L'extension des bâtiments soumis au régime général sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU.
- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m² de surface de plancher, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 30 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 30 mètres de celle-ci.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,

les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 5 lots, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.
- Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif et non-collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En agglomération :

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Hors agglomération :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme NF EN 752.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.
- Cette superficie devra être entièrement située en zone constructible.

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

6.1. Règle générale

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'axe des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- ~~RD : 25 mètres par rapport à l'axe.~~
- Autres voies publiques : 10 mètres par rapport à l'axe.
- Voies privées : 5 mètres de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
- Cours d'eau : 15 m des berges des cours d'eau.

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

6.2. Exceptions

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants (excepté par rapport à la RD 753) :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec

celle-ci, et qu'il n'y ait pas de projet d'élargissement de voirie ; dans ce cas, un retrait équivalent à celui du bâti existant sera accepté,

- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction d'ouvrages collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ne sont pas limités en emprise.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou sommet de l'acrotère. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

10.3 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment à usage d'habitation, de commerce ou de loisirs autres que les lucarnes, cheminées et autres éléments de construction reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 50° par rapport à l'horizontale.

10.4 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... , ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les règles du présent article s'appliquent sous réserve des dispositions énoncées au règlement du PPRI du Val de Moine.

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovations

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Toitures

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Les extensions aux constructions existantes pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.
- Les annexes et dépendances pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- Les toitures mono-pentes et toitures-terrasses sont acceptées pour les annexes et dépendances.
- Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront de la tuile ou de l'ardoise.
- Pour les couvertures en tuiles, il est recommandé d'utiliser la tuile canale ou romane canale. La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.
- Les extensions aux constructions existantes pourront être recouvertes en ardoises si le corps principal préexistant l'est déjà, ou par d'autres types de matériaux (zinc, tuiles, panneaux translucides...). Le pourcentage de pente de leur toiture pourra être identique à celui de la construction principale.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).
- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront

desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone Nh ou U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Maison individuelle hors lotissement 	2 places par logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement artisanal 	1 place par 60m ² de surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau – services 	1 place par 20m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général 	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles du présent article s'appliquent sous réserve des dispositions énoncées au règlement du PPRI du Val de Moine.

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la

fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nd

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone Nd** constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de La Moine**, qui s'imposent aux règles du PLU.

Le PPRI est annexé au dossier de PLU.

Cette zone comprend cinq sous-secteurs :

- **Nddi** : Ce correspond est à vocation de loisirs et est destiné à recevoir des équipements légers (table de pique-nique, mobiliers de jeux...). Il est partiellement situé en aléas faible et fort au PPRI.
- **Ndi** : Ce secteur est situé en aléas faible et fort au PPRI.
- **Ndif** : Ce secteur est situé en aléas faible et fort au PPRI et correspondant à la déchetterie.
- **Ndf** : Ce secteur correspond à une station de refoulement et de pompage.
- **Ndj** : Ce secteur correspond à des fonds de jardin dans lesquels la constructibilité est limitée.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en limite de voies et d'espaces publics. Toutes les clôtures érigées doivent néanmoins respecter le présent règlement.

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, toute installation, tous travaux, ouvrages ou aménagements à l'exception de ceux autorisés à l'article Nd2.

Tous stockages de produits polluants ou sensibles à l'eau, et de matériaux comprenant des produits dangereux solubles.

ARTICLE Nd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une

déclaration préalable au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En tous secteurs :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les affouillements, et exhaussements, sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, et de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements de sol, liés à l'activité agricole,
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés, pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation de d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse que ces bâtiments aient été légalement édifiés.

En sous secteurs Ndf :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation d'installations d'infrastructures telles que station de refoulement, de pompage ou réservoir d'eau.

En sous secteurs Nddi, Ndi et Ndif :

- Tous travaux d'aménagement, d'installation, de construction ou de reconstruction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Moine,
- Les aménagements nécessaires aux mises aux normes des installations existantes s'ils ne peuvent être réalisés dans une zone de moindre aléa,
- Les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau,
- Les travaux d'entretien et de gestion courantes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPRI.
- Les extensions aux bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. dans les conditions énoncées au règlement du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de La Moine,**

De plus, en sous-secteur Nddi :

- Les constructions et aménagements légers et paysagers (sanitaires, mobilier urbain, cheminements piétonniers...).

De plus, en sous-secteur Ndif :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'écopoint.

De plus, en sous-secteur Ndj :

- Les abris de jardin sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m² et d'être en annexe détachée d'une construction principale sur la même unité foncière. L'implantation des abris de jardin ne sera pas éloignée de plus de 30 m de la construction principale à laquelle ils se rattachent.
- Les piscines sous réserve de ne pas être couverte et à condition d'être en annexe détachée d'une construction principale sur la même unité foncière. L'implantation des piscines ne sera pas éloignée de plus de 30 m de la construction principale à laquelle ils se rattachent.

ARTICLE Nd 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

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

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

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Nd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage.
- Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau

II. Assainissement

a) Eaux usées

- Pour l'assainissement collectif et non-collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire communautaire. Tout projet doit s'y conformer.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Règle générale

Les constructions se feront en retrait par rapport à l'axe des voies ou places dans les conditions minimales suivantes :

- RN249 : 100 mètres par rapport à l'axe, sauf :
 - pour les constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, notamment les exhaussements et les affouillements,
 - pour les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
 - pour les réseaux d'intérêt public.
- RD 753 : 15 m par rapport à l'alignement.
- RD 63 : 10 m par rapport à l'alignement.
- Autres RD : 25 mètres par rapport à l'axe.
- Autres voies publiques : 10 mètres par rapport à l'axe.
- Voies privées : 5 mètres de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
- Cours d'eau : 15 m des berges des cours d'eau.

Pour une meilleure insertion paysagère, un recul plus important pourra être exigé si l'environnement bâti existant présente davantage de recul.

6.2. Exceptions

Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants (excepté par rapport aux RN249 et RD753) :

- lorsque le recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; dans ce cas, le recul pourra être supérieur,
- lorsqu'il s'agit de la construction d'ouvrages collectifs nécessaires aux services publics et à ceux d'infrastructures,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à l'approbation du P.L.U. et dont la destination n'est pas l'habitat.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE Nd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage (...) ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à l'approbation du P.L.U. et dont la destination n'est pas l'habitat.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des sous-secteurs Nddi, Ndi et Ndif :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En sous-secteurs Nddi, Ndi et Ndif :

- L'emprise au sol est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Moine.

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée. De même, lorsque le projet concerne l'extension d'un bâtiment existant à l'approbation du P.L.U. dont la destination n'est pas l'habitat, la hauteur de l'extension pourra dépasser la hauteur maximale prescrite dans la zone, sous réserve de ne pas dépasser celle du bâtiment initial.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... , ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

De plus, en sous-secteur Ndj :

- La hauteur maximale des piscines ne peut excéder 1,80 mètres hors tout. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les règles du présent article s'appliquent sous réserve des dispositions énoncées au règlement du PPRI du Val de Moine.

a) Généralités

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.

b) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).
- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

ARTICLE Nd 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Nd 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles du présent article s'appliquent sous réserve des dispositions énoncées au règlement du PPRI du Val de Moine.

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXE n°1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (Articles 12 du présent règlement)

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues, conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante : annexe n° 1 bis).

◇ Cas spécifique visé à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

ANNEXE n° 1 bis
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

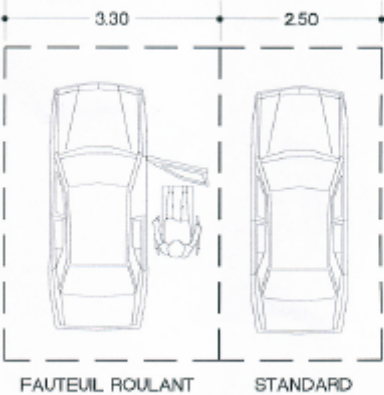
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

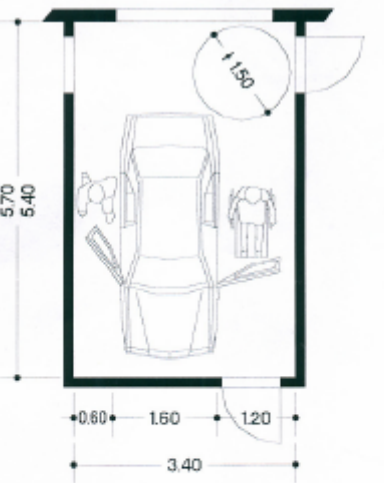
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



FAUTEUIL ROULANT STANDARD

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.



0.60 1.60 1.20
3.40

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.