PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Aviré

Département du Maine-et-Loire

Elaboration

PIECE N°6 – REGLEMENT

Elaboration du PLU	**0-0**	Prescrite par délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2006 Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2011 Enquête publique du 18 février au 19 mars 2012 inclus. Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2012.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2012

Le Maire :

URBA Ouest Conseil ECO PARC Le Champ Jubin 44590 DERVAL

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES *P 2*

Partie 1 - Les zones Urbaines *P 7*

Règlement applicable aux zones UA P 8

Règlement applicable aux zones UB, et aux sous-secteurs UBa P 14

Règlement applicable aux zones UE P 21

Règlement applicable aux zones UY P 27

Partie 2 - Les zones à urbaniser *P 33*

Règlement applicable aux zones 1AU P 34

Partie 3 - Les zones agricoles *P 40*

Règlement applicable aux zones A et son sous-secteur Ap, P 41

Partie 4 - Les zones naturelles *P 48*

Règlement applicable aux zones N, NL et Np P 49

Lexique P 56

*(Pour information : Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document).*

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Aviré.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme - Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

Rappels :

Article R111-2 : « 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 R111-4 : « 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 R111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-21 : « 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. »

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3) En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1er avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones que l'on retrouve au niveau du plan de zonage. Cette délimitation est arrêtée sur un fond de plan cadastral au 1/2000e au niveau du bourg et de quelques villages, et au 1/5000e pour le reste du territoire.

Les différentes zones du PLU peuvent être regroupées en 4 grandes familles :

- *les zones urbaines,*
- *les zones à urbaniser,*
- *les zones agricoles,*
- *et les zones naturelles et forestières.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 14 articles.

Lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque d'inondation (Atlas des zones inondables) une trame spécifique est distinguée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.

Les zones urbaines

La zone UA Elle correspond au centre historique du bourg.

La zone UB Elle correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords du noyau ancien. Plusieurs sous-secteurs UBa ont été créés de manière à identifier les secteurs au sein de cette zone qui ne sont pas desservis et qu'il n'est pas prévu de desservir par un réseau de collecte des eaux usées.

La zone UE Elle correspond aux espaces accueillant des équipements publics (salle polyvalente, terrains de sports, …).

La zone UY Elle correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

Les zones à urbaniser

1 AU **Elle correspond à une zone à urbaniser immédiatement.**

Elle a pour vocation première d'accueillir des logements mais également des équipements et des activités compatibles avec cette vocation. Cette dernière est localisée aux abords des espaces déjà urbanisés du centre bourg.

Les zones agricoles A :

Zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Ap** « agricole préservée ». Il correspond à un espace tampon aux abords de l'agglomération ayant une vocation agricole mais au sein duquel les constructions et installations en lien avec cette activité ne seront pas admises. Ce zonage a également été utilisé au Nord du logis de la Fleuriaie afin d'assurer la protection de ses abords.

Les zones naturelles et forestières N

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Les zones Np sont des zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides.

Les zones N correspondent aux lieux dits se trouvant englobés au sein d'une zone naturelle protégée. Le règlement doit permettre au bâti existant d'évoluer d'une manière limitée.

Les zones NL sont des zones naturelles à vocation de loisirs. Seuls les aménagements et installations légers en liens avec ces derniers y seront acceptés

Plusieurs éléments peuvent se superposer au plan de zonage :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations et équipements d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Les éléments du patrimoine bâti : Doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie d'une construction identifiée comme constituant un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur. (dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Partie 1 - Les zones Urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Règlement applicable aux zones UA

La zone UA correspond au centre historique du bourg.
Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les parties inondables de cette zone.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.

- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

- Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- L'ensemble du territoire d'Aviré est concerné par un **risque sismique d'aléa faible**. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- Une partie du territoire communal est concernée par **le risque inondation**. Ce risque est consigné au niveau de l'Atlas des zones inondables de la Sazée. Il a été matérialisé sur les plans de zonage à l'aide d'une trame spécifique.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

En zone UA :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravaning,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En zone UA :

- ✓ Non réglementé

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

Rappel :

Pour les extensions des constructions, installations et aménagements nouveaux autorisés, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des occupants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les changements de destination des constructions pour un usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues.

Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, …).

- ✓ Les extensions des constructions et installations existantes dans la limite de 50 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre (dans les zones urbaines) et dans la limite de 30 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre dans les autres zones. Les extensions sont limitées à une seule à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Les annexes dans la limite de 50 m².

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas et sous réserve de ne pouvoir être implantés dans d'autres lieux non soumis au risque inondation.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, …).

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être suffisamment indépendants. En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, …), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement. Lorsqu'un front bâti est distingué en retrait, les constructions nouvelles sont autorisées à s'aligner sur ce dernier.

Les bâtiments annexes pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m de l'alignement.

Les extensions des constructions existantes devront être réalisées dans l'alignement du bâtiment à étendre.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction doivent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 14 m au faitage, ou 9 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m à l'acrotère.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine. Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

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

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les haies et talus, ou arbres isolés existants seront conservés dans la mesure du possible.

En cas de nouvelles plantations les essences en mélange sont préférées.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger
Les arbres isolés identifiés sur les documents graphique au titre de l'article L 123-1-5- 7ème alinéa doivent être préservés
Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de toute aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Règlement applicable aux zones UB

La zone UB correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords du noyau ancien. Plusieurs sous-secteurs UBa ont été créés de manière à identifier les secteurs au sein de cette zone qui ne sont pas desservis et qu'il n'est pas prévu de desservir par un réseau de collecte des eaux usées.

Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les parties inondables de cette zone

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.
- les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

- Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- L'ensemble du territoire d'Aviré est concerné par un **risque sismique d'aléa faible**. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- Une partie du territoire communal est concernée par **le risque inondation**. Ce risque est consigné au niveau de l'Atlas des zones inondables de la Sazée. Il a été matérialisé sur les plans de zonage à l'aide d'une trame spécifique.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

En zone UB et UBa :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravaning,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En zone UB et UBa :

- ✓ Non réglementé

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

Rappel :

Pour les extensions des constructions, installations et aménagements nouveaux autorisés, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des occupants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les changements de destination des constructions pour un usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues.

Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, …).

- ✓ Les extensions des constructions et installations existantes dans la limite de 50 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre (dans les zones urbaines) et dans la limite de 30 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre dans les autres zones. Les extensions sont limitées à une seule à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Les annexes dans la limite de 50 m².

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas et sous réserve de ne pouvoir être implantés dans d'autres lieux non soumis au risque inondation.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, …).

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être suffisamment indépendants. En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

En zone UB :
Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En zone UBa :
Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, …), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains

En zone UB :
Non réglementé.

En zone UBa :
Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction doivent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.
Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…). Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif (habitat ou équipements collectifs).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine. Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :
Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les haies et talus, ou arbres isolés existants seront conservés dans la mesure du possible.

En cas de nouvelles plantations les essences en mélange sont préférées.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger
Les arbres isolés identifiés sur les documents graphique au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa° doivent être préservés
Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de toute aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Règlement applicable aux zones UE

La zone UE correspond aux espaces accueillant des équipements publics (salle polyvalente, terrains de sports …) et sur lesquels il est prévu d'en créer.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.
- les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

- Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- L'ensemble du territoire d'Aviré est concerné par un **risque sismique d'aléa faible**. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux équipements collectifs (équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires, ou liés à la petite enfance, au troisième et quatrième âge, au tourisme)
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, …).

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être suffisamment indépendants. En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, …), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celle prévue à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Non réglementé

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments supports d'équipements (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, liés à la petite enfance, …) peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :
Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

En cas de nouvelles plantations les essences en mélange sont préférées.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger
Les arbres isolés identifiés sur les documents graphique au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa° doivent être préservés
Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de toute aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Règlement applicable à la zone UY

La zone UY correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.
- les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

- Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- L'ensemble du territoire d'Aviré est concerné par un **risque sismique d'aléa faible**. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services.

- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation constituant un logement lié et nécessaire à la surveillance, ou au gardiennage des occupations admises dans la zone, à condition d'être inclus dans le volume de la construction à usage d'activité.

ARTICLE UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, …).

ARTICLE UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être suffisamment indépendants. En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, …), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 m minimum en retrait l'alignement des routes départementales,
- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives. L'implantation en limite séparative ne sera acceptée que sous réserve que le terrain contigüe ne supporte pas d'habitation.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.
Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Les bardages seront peints ou laqués. La teinte ardoise est imposée pour les couvertures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

En cas de nouvelles plantations les essences en mélange sont préférées.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger
Les arbres isolés identifiés sur les documents graphique au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa° doivent être préservés
Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de toute aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Partie 2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Règlement applicable aux zones 1 AU

La zone 1AU est ouverte immédiatement à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir prioritairement des logements mais également permettre l'implantation d'activités ou d'équipements compatibles avec cette vocation résidentielle.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.
- les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

- Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- L'ensemble du territoire d'Aviré est concerné par un **risque sismique d'aléa faible**. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).

ARTICLE 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU,
- L'opération s'accompagne de la réalisation des équipements et aménagements nécessaires,
- Elle respecte les orientations d'aménagement et de programmation.

1 °) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'habitat.

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

3°) Sont également autorisées :

- les constructions à usage de services, de commerces, de bureaux, ou d'équipements collectifs,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

ARTICLE 1 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés.

ARTICLE 1 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être suffisamment indépendants. En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Enfin, il convient de rappeler que les projets d'aménagement interceptant un bassin versant de plus d'1 hectare devront faire l'objet d'une déclaration au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement auprès du service en charge de la Police de l'Eau en Maine-et-Loire (DDT49). Il conviendra également de respecter les prescriptions en matière de régulation des eaux pluviales de la MISE 49 ainsi que du SDAGE Loire-Bretagne.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, …), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des routes départementales.
- à l'alignement, ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE 1 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…). Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif (habitat ou équipements collectifs).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m à l'acrotère.

ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les bâtiments supports d'activités économiques, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE 1 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

ARTICLE 1 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

En cas de nouvelles plantations les essences en mélange sont préférées.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger
Les arbres isolés identifiés sur les documents graphique au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa° doivent être préservés
Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de toute aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

Partie 3 - Les Zones Agricoles

Règlement applicable aux zones A et au secteur Ap,

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les parties inondables de cette zone.

Elle comprend un secteur Ap « agricole préservée ». Il correspond à un espace tampon aux abords de l'agglomération ayant une vocation agricole mais au sein duquel les constructions et installations en lien avec cette activité ne seront pas admises. Ce zonage a également été utilisé au Nord du logis de la Fleuriaie afin d'assurer la protection de ses abords. Au sein de cette zone aucune construction nouvelle ne sera acceptée, exception faite de celles strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.
- les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

- Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- L'ensemble du territoire d'Aviré est concerné par un **risque sismique d'aléa faible**. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- Une partie du territoire communal est concernée par **le risque inondation**. Ce risque est consigné au niveau de l'Atlas des zones inondables de la Sazée. Il a été matérialisé sur les plans de zonage à l'aide d'une trame spécifique.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

En zone A :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de :

- ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir :

- la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme…).

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.

- la préparation et l'entraînement des équidés domestiques à l'exclusion des activités de spectacle,

- la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité, et de chaleur par la méthanisation lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant des exploitations,

- ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de centrale solaire au sol.

En secteur Ap :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation de centrale solaire au sol ou de champ photovoltaïque.

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En zone A :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation (*dans la limite d'un seul logement par site de production à la date d'approbation du PLU*), et leurs extensions, pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante pourra être admise, sans toutefois excéder environ 300 m, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Les constructions et installations qui constituent l'accessoire de l'activité agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, locaux techniques).

Les hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes..) accessoires à l'activité agricole à condition qu'ils se réalisent par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination de bâtiments.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos, ...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments existants.

Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres).

Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, à condition :

- *que la destination nouvelle soit l'habitation, ou une activité d'artisanat d'art.*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur, d'être éloigné de plus de 100 m de tout bâtiment ou installations agricoles générant des nuisances (bâtiment d'élevage, station arboricole...).*

Les extensions des constructions et activités existantes par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) ou en construction neuve sous réserve :

- *de ne pas excéder 20 m² plus 20 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux, à la date d'approbation du PLU,*
- *d'être limitées à une seule à compter de la date d'approbation du PLU.*

Les annexes (garages, abris de jardin, piscines, …) à condition :

- *d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité,*
- *que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*

Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique,

Les abris pour animaux non liés à l'activité agricole dans la limite de 30 m² de surface total dés lors qu'il s'agit de structures adaptées à leur besoin et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

Rappel :

Pour les extensions des constructions, installations et aménagements nouveaux autorisés, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des occupants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les changements de destination des constructions pour un usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues.

Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, …).

- ✓ Les extensions des constructions et installations existantes dans la limite de 50 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre (dans les zones urbaines) et dans la limite de 30 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre dans les autres zones. Les extensions sont limitées à une seule à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Les annexes dans la limite de 50 m².
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas et sous réserve de ne pouvoir être implantés dans d'autres lieux non soumis au risque inondation.

En secteur Ap :

Non réglementé

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

1°/ - Eau potable :

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

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être suffisamment indépendants. En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, …), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 m minimum en retrait l'alignement des routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

Constructions à usage d'activités - constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…).

La hauteur des annexes et abris pour animaux non liés à l'activité agricole ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m à l'acrotère.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (notamment les parpaings) est strictement interdit.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :
Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront exigées).

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger
Les arbres isolés identifiés sur les documents graphique au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa doivent être préservés
Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de toute aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.
Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés dans le cadre d'un regroupement parcellaire sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences bocagères locales et adaptées aux spécificités du sol.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

Partie 4 - Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elles regroupent plusieurs secteurs :

Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Np et NL

Les zones Np :

Elles couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysagé (vallées, …) : ce sont des zones de protection très stricte. Elles englobent également une grande partie des zones inondables et les zones humides.

Les zones NL :

Elle couvre des espaces naturels destinés à être aménagé en espaces de loisirs. Seuls les constructions et installations légères en lien avec les loisirs seront autorisées. Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les parties inondables de cette zone

Les zones N :

Elles correspondent aux lieux-dits implantés au sein des zones naturelles protégées. Ce classement spécifique est destiné à permettre une évolution limitée des constructions existantes (extension, création d'annexes, …).

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.
- les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
  - dans le périmètre des Monuments Historiques.
  - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

- Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- L'ensemble du territoire d'Aviré est concerné par un **risque sismique d'aléa faible**. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 7D).
- Une partie du territoire communal est concernée par **le risque inondation**. Ce risque est consigné au niveau de l'Atlas des zones inondables de la Sazée. Il a été matérialisé sur les plans de zonage à l'aide d'une trame spécifique.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

➢ ***dans les zones N et les secteurs identifiés en Np et NL :***

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2 et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les éoliennes et parcs éoliens.

L'implantation de centrale solaire au sol ou de champ photovoltaïque.

➢ ***dans le secteur identifié NL :***

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des aménagements et installations légers de loisirs et touristiques,

➢ ***En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :***

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

➢ ***dans les secteurs identifié N :***

Le changement de destination des constructions à condition :

- *que la destination nouvelle soit l'habitation, ou une activité d'artisanat d'art*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur, d'être éloigné de plus de 100 m de tout bâtiment ou installations agricoles générant des nuisances (bâtiment d'élevage, station arboricole...)*

Les extensions des constructions et activités existantes par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) ou en construction neuve sous réserve :

- *de ne pas excéder 20 m² plus 20 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux, à la date d'approbation du PLU,*
- *d'être limitées à une seule à compter de la date d'approbation du PLU.*

Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, …) à condition :

- *d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité,*
- *que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*

Les abris pour animaux dans la limite de 30 m² de surface total dés lors qu'il s'agit de structures adaptées à leur besoin et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, et sous réserve de leur acceptation par les services de la Police de l'Eau. Des mesures compensatoires pourront être exigées dans certains cas.

➢ ***En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :***

Rappel :

Pour les extensions des constructions, installations et aménagements nouveaux autorisés, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des occupants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les changements de destination des constructions pour un usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues.

Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, …).

- ✓ Les extensions des constructions et installations existantes dans la limite de 50 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre (dans les zones urbaines) et dans la limite de 30 % de l'emprise totale du bâtiment à étendre dans les autres zones. Les extensions sont limitées à une seule à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Les annexes dans la limite de 50 m².
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas et sous réserve de ne pouvoir être implantés dans d'autres lieux non soumis au risque inondation.
- ✓ Les aménagements et installations légers de loisirs et touristiques, sous réserve de ne pas faire obstacle (lorsque le site est en zone inondable) au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;

1°/ - Eau potable :

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

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être suffisamment indépendants. En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, …), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 m minimum en retrait l'alignement des routes départementales,
- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction doivent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra excéder 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

L'emprise au sol des abris pour animaux ne pourra excéder 30 m² de surface totale.

En zone N, l'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 20 m² plus 20 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

La hauteur des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 5,5m au faîtage, ou 3,5 m à l'acrotère.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (notamment les parpaings) est strictement interdit.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :
Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc…

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger
Les arbres isolés identifiés sur les documents graphique au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa doivent être préservés
Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7ème alinéa doivent être maintenues et préservées de toute aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

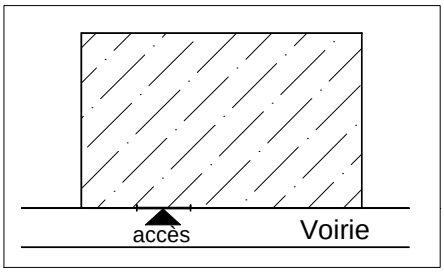
LEXIQUE

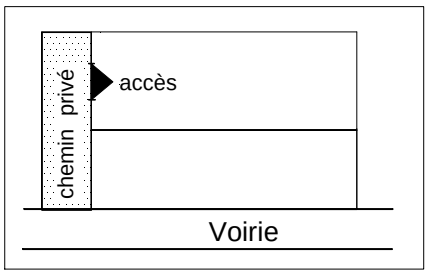
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.
Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

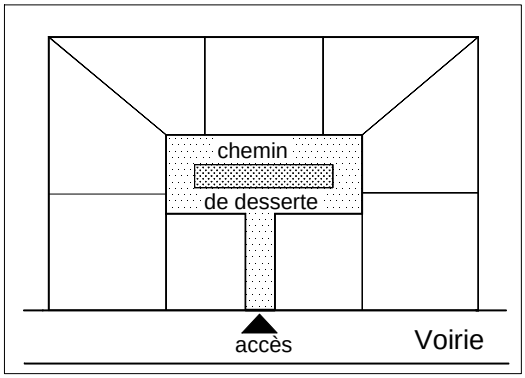
ACCES :

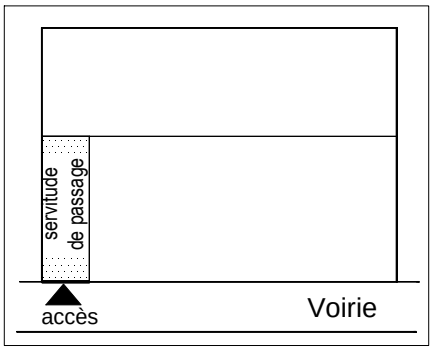
La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1er :









"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, al.1).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L.332-1 et suivants)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

EMPRISE AU SOL :

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

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

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

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

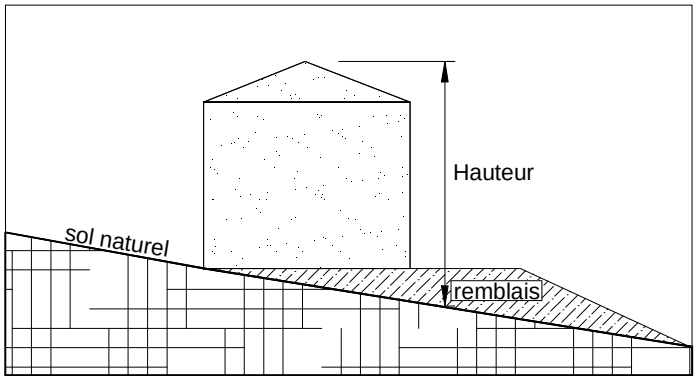
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère :** l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

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

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-après)



OPERATIONS GROUPEES :

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

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

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application du Code de l'Urbanisme.

"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence dans le Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :
- *la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)*
- *la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)*
- *La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.*

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

BATIMENTS ANNEXES :

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