



COMMUNE DE
LONGUE-JUMELLES

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
 - 1b1s - Etude Loi Barnier Métairie
 - 1ter - Etude Loi Barnier Anjou Actiparc
- 2a - Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b - Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement**
 - 4 - Documents graphiques
 - 5 - Documents annexes
 - 6 - Avis des personnes associées et consultées
 - 7 - Enquête publique

3

Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 7 novembre 2011

REGLEMENT DU PLU DE LONGUE JUELLES

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 9 |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U | 11 |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY | 25 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 39 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU | 41 |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY | 53 |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 65 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 69 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 71 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 85 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... | 87 |

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Longué-Jumelles.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

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

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

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

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

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

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

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

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

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

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les éléments à protéger au titre de l'art. L123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme, des marges de recul de bâtiments, les changements de destination possibles, le périmètre rapproché du captage d'eau potable, les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, les secteurs réservés aux bâtiments annexes et les zones inondables.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Ue, Uh et Uy délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

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

ARTICLE 5 – ENERGIE RENOUVELABLE

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

ARTICLE 6 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS

La commune de Longué Jumelles est soumise aux risques suivants :

- retrait et gonflement des argiles (aléa faible à nul),
- inondation (PPRI du Val d'Authion et atlas zone inondable du Lathan),
- feux de forêts,
- transport de matières dangereuses.

Des documents d'information détaillés figurent au rapport de présentation et en annexes du PLU.

ARTICLE 7 – BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction après sinistre peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées. Toutefois, ces reconstructions peuvent être interdites ou soumises à conditions en Zone Rouge de la zone inondable (voir les dispositions du PPRI en la matière).

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

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

ARTICLE 9 – CLOTURES

Toute clôture, excepté celles agricoles, doit faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation auprès de la Commune.

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire en zone Ua.

ARTICLE 11 – ARCHEOLOGIE

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

Les dispositions du Code du Patrimoine, Livre V, Titre III, restent en vigueur ; toute découverte archéologique fortuite (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune concernée ou à la DRAC – Service de l'archéologie.

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

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

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Cette zone d'habitat et d'activités non nuisantes comprend les parties agglomérées existantes, ainsi que les équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure.

Elle se compose de plusieurs secteurs, dont les règles peuvent varier.

Le secteur Ua correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Il comprend le centre ancien du bourg et rassemble l'ensemble des fonctions habituelles, d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes)

Le secteur Ub correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels, dans le prolongement du centre-bourg de Longué et à Jumelles. Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val d'Authion, qui s'imposent aux règles du PLU. Le PPRI est annexé au dossier de PLU. En cas de règles différentes au règlement de PLU et de PPRI, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRI qui s'appliquent.

Le secteur Ub comprend les sous-secteurs suivants :

- Ub1 : Il correspond à la zone bâtie du bourg, hors secteur historique central et hors zone inondable, et de Jumelles.
- Ub2 : Il correspond à la zone bâtie du bourg de Longué et de ses excroissances, située en aléa moyen (B2) au PPRI. Une extension limitée de l'urbanisation y est admise.
- Ub3 : Il correspond à la zone bâtie du bourg de Longué et de ses excroissances, située en aléa fort (B3) au PPRI. Une extension limitée de l'urbanisation y est admise.

Le secteur Uh correspond à l'habitat groupé en hameaux ou en périphérie d'agglomération, avec une faible densité ; le réseau d'assainissement n'y est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune.

Le secteur Ue est destiné à l'accueil d'équipements et services aux personnes, à vocations médicales, sanitaires et sociales, ainsi que d'activités relevant des professions libérales. Les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune de Longué-Jumelles est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.

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

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Zone U hors secteur Ue

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt et les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article U2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les éoliennes de hauteur supérieure à 12 mètres,
- A l'intérieur de la marge de recul figurant aux documents graphiques du PLU, les constructions à usage autre qu'annexes non habitables.

En outre, en sous-secteurs Ub2 et Ub3 :

Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU). En particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parking collectif.

2. En secteur Ue, toute occupation ou utilisation non mentionnée à l'article U2.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Zone U hors secteur Ue

- Les extensions des constructions à usage industriel, les constructions d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension, sont autorisées à condition :
 - o qu'elles ne présentent pas de risques et de nuisances pour le voisinage,
 - o qu'elles soient utiles à la commodité des habitants de la zone U,
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
 - o qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

En outre, les entrepôts ne seront autorisés que s'ils sont liés à une activité sur place.

- Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existant dans la zone.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique, paysager (haies, boisements) ou naturel (zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.

En outre, en secteur Ua :

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

En outre, en sous-secteurs Ub2 et Ub3 :

Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU).

En particulier, les logements nouvellement construits ou aménagés dans les locaux existants devront comporter un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15% de la SHON avec un minimum de 12 m² par logement. De plus, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher au-dessus du niveau du terrain naturel à au moins :

- 0,80 mètre aux Chevaux – Audrillot – Déboire ;
- 0,50 mètre dans le reste des sous-secteurs Ub2 et Ub3.

Les emprises au sol sont également limitées (cf art U9).

En outre, en sous-secteur Uh :

A l'intérieur du « Périmètre réservé aux bâtiments annexes » repéré aux documents graphiques du présent règlement, les constructions seront autorisées sous réserve d'être destinées à des bâtiments annexes, pour une emprise au sol maximum de 200 m² au total par unité foncière, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère (aspect extérieur, choix des couleurs, effet de masque par des plantations).

2. Secteur Ue

- Les constructions ne seront admises que si elles sont destinées à l'un des usages suivants :
 - o d'équipements et services aux personnes, à vocations médicales, sanitaires et sociales,
 - o d'activités relevant des professions libérales,
 - o Les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités autorisées dans la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont également admis.

L'ensemble des conditions de cet article sont cumulatives.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 – VOIRIES ET ACCES

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile qui doivent être classées dans le domaine public doivent avoir une emprise minimum de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour, voire être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières si ces dernières présentent un intérêt en terme d'aménagement.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

2. Accès

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile, doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Les créations d'accès nouveaux à la RD347 et à la déviation Sud de Longué (sauf Ue, cf ci-dessous) ne sont pas autorisés, sauf pour les station-services et installations liées à la circulation automobile après accord de l'autorité compétente en matière de circulation. En outre, dans le secteur **Ue**, tout accès à la déviation Sud de Longué sera limité à 1 pour l'ensemble du secteur et devra faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente en matière de circulation.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau, notamment au moyen de réseaux entièrement séparés.

De plus, un dispositif de disconnexion devra être mis en place pour séparer les eaux de puits et celles issues de process d'activités, des eaux du réseau public (R1321-54 du Code de la Santé Publique).

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En secteurs **Ub** et **Uh**, en l'absence de ce réseau, les constructions nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif non collectif, adapté à la surface de l'unité foncière et à la nature des sols et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, dans le cadre d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, suivant les directives des techniciens compétents et conformément à réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas de qualité de sols favorable, l'absorption des eaux pluviales pourra être réalisée sur l'unité foncière, sous réserve de l'accord préalable des services compétents, une note technique sera alors exigée pour justifier des dispositifs retenus.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est de plus rappelé que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées :

- les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

5. Déchets

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

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur **Ua** et pour les terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif en secteurs **Ub**, il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif en secteurs **Ub** d'une part, et dans le secteur **Uh** d'autre part, pour tout type de construction nécessitant l'installation d'un équipement d'assainissement non collectif, la superficie de l'unité foncière doit atteindre au minimum 700 m².

Pour les terrains non raccordés mentionnés ci-dessus et dans le secteur **Uh**, en vue d'une meilleure utilisation des terrains aptes à la constructions, il est rappelé que deux ou plusieurs propriétaires fonciers ont la possibilité de créer des associations syndicales appelées « Associations Foncières Urbaines » en vue de remembrement des parcelles de manière à répondre aux caractéristiques nécessaires édictées par le présent article.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins :

→ Par rapport à la Route Départementale 347 :

En secteurs **Ua, Ub et Uh** : 30 mètres de l'alignement, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 10 mètres de l'alignement ;

En secteur **Ue** : 75 mètres de l'axe de la voie, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 25 mètres de l'alignement ;

→ Par rapport à la RD79 :

25 mètres de l'alignement, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 10 mètres de l'alignement ;

→ Par rapport à la RD938 :

20 mètres de l'alignement, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 10 mètres de l'alignement ;

→ Par rapport aux autres RD (uniquement en Uh) :

10 mètres de l'alignement ;

→ Par rapport au domaine public ferroviaire :

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf tableau des servitudes d'utilité publique) ;

→ **Par rapport aux autres voies :**

En secteurs **Ua, Ub et Ue** : les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer, soit à un minimum de 5 mètres en retrait dudit alignement.

En secteur **Uh** : les constructions sont édifiées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer.

2. Exceptions

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

Les retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage ...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la réfection, transformation et extension de bâtiments existants qui sont possibles dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci, à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés avec un recul moindre à celui exigé en règle générale, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants. De même, lorsque la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, cet alignement sur les bâtiments existants pourra être exigé.

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur 5 logements au moins, aucune règle d'implantation des bâtiments par rapport à ces voies et emprises publiques n'est imposée, à condition que des règles spécifiques soient fixées dans le cadre de l'opération elle-même.

Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, des chemins piétonniers, aménagements cyclables et des espaces verts publics, ces règles ne s'appliquent pas.

Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables), des adaptations sont possibles.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives de la parcelle soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 2 mètres.

2. Exceptions

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière, elle devra alors respecter le même alignement.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

1. Règle générale

En secteurs **Ua et Ue**, il n'est pas fixé de règle particulière.

En sous-secteur **Ub1**, le coefficient d'emprise au sol est de 70 % maximum.

En secteur **Uh**, le coefficient d'emprise au sol est de 30 % maximum.

En sous-secteur **Ub2**, le coefficient d'emprise au sol est de 20 % maximum pour les constructions destinées à l'habitation. Il est de 30% maximum pour celles destinées aux activités, excepté les suivantes. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les activités économiques de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

En sous-secteur **Ub3**, le coefficient d'emprise au sol est de 10 % maximum pour les constructions destinées à l'habitation. Il est de 20% maximum pour celles destinées aux activités, excepté les suivantes. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les activités économiques de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

Dans les lotissements et pour l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

2. Exceptions

- En secteurs **Ub1 et Uh** :

Pour les terrains dont l'emprise maximum est déjà atteinte ou dépassée à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, les extensions et annexes des habitations régulièrement autorisées seront admises sur une surface supplémentaire, dans la mesure où leur propre emprise au sol ne dépasse pas 35 m² de l'emprise au sol couverte à la date précitée. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m² en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non, dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m².

Pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'activités (hors celles de proximité précitées), cette emprise au sol supplémentaire ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol couverte à la date précitée.

En cas de demandes successives, il sera considéré l'emprise au sol globale accordée à compter de la date précitée.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs.

- En sous-secteurs **Ub2 et Ub3** :

Des dispositions spécifiques pour les terrains dont l'emprise maximum est déjà atteinte ou dépassée figurent également au règlement du PPRI du Val d'Authion (alinéas 3.2.2.6. et 3.2.3.3.).

ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

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

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

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

2. Règle générale

- En secteurs **Ua et Ue** :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R + 2 + combles (rez-de-chaussée + deux étages + combles).

La hauteur des constructions d'équipements collectifs à usage d'installations sportives, sanitaires ou socio-culturelles nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des autres constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres.

- En secteurs **Ub et Uh** :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation et des constructions nouvelles autres que celles objet du paragraphe suivant est limitée à R + 1 + combles (rez-de-chaussée + un étage + combles).

La hauteur des constructions d'équipements collectifs à usage d'installations sportives, sanitaires ou socio-culturelles nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

3. Exceptions

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

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

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

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

La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire (cf en annexe au présent règlement de PLU).

2. Rénovation

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

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

3. Constructions - façades

Les parements extérieurs fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés ...) ne sont pas admis en emploi brut.

Les couleurs des matériaux et l'aspect de la construction principale et de ses annexes doivent être harmonisées.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

4. Toitures

Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.

Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront d'aspect ardoise (cette règle ne s'applique pas aux vérandas).

Les toitures végétalisées sont toutefois autorisées en toiture terrasse ou légèrement pentue.

Sont interdits les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

5. Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toutes installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

6. Clôtures

Dispositions concernant les clôtures en limites séparatives :

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

Dispositions concernant les clôtures donnant sur l'espace public :

Les clôtures projetées peuvent être de 4 types :

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

L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.

Les poteaux béton, les palplanches de béton préfabriqué sont interdites.

En outre, en secteurs **Ub2** et **Ub3**, des dispositions spécifiques figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1. Habitat

En secteur **Ua**, il n'est pas fixé de règle particulière pour les opérations de construction ne portant que sur un seul logement.

En secteurs **Ub, Ue et Uh**, il est exigé au minimum 1 place par logement. En outre, dans le cadre des opérations d'ensemble portant sur au moins 5 logements, il sera prévu sur l'unité foncière de base un stationnement commun (en parking ou en stationnement linéaire), hors chaussée, à raison d'au moins une place par logement ;

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux.

2. Bureaux

Pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 40 m² de plancher hors œuvre nette affecté à cette activité ;

3. Industrie et artisanat

Pour les établissements industriels ou artisanaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affecté à l'activité. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

4. Commerces

Pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

5. Hôtels et restaurants

Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

6. Hôpitaux et cliniques

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits.

7. Enseignement

Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré, 2 places par classe pour les établissements du 2^o degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignements pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues.

8. Salles de spectacle ou de réunion

Pour les salles de spectacle ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

9. Modalités d'application

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

Pour les activités et équipements, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- la nature des activités et équipements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- et que ces activités et équipements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

En cas d'impossibilité 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 de localisation agréé par la municipalité et situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Pour toute construction de logement collectif, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la SHON globale du bâtiment. En outre, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Dans le cadre des opérations d'ensemble portant sur au moins 5 logements (lotissement, logements collectifs, permis groupé), un ou plusieurs espaces de la zone concernée doivent être aménagés pour un usage collectif, sous forme d'espace vert, aire de jeux pour les enfants, places ou circulations réservées aux piétons (hors trottoirs) et aux cyclistes, sur une surface minimum de 100 m² par logement. Sur ces espaces, des arbres de haute tige devront être plantés pour un minimum de deux arbres par logement.

Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de constructions nouvelles se substituant à des bâtiments existants démolis, dès lors que la densité des nouvelles constructions est inférieure à la densité initiale. La densité est calculée par le rapport entre la SHON et la surface de l'unité foncière d'origine.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, de services, de commerce et d'entrepot qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones. Elle se compose de plusieurs secteurs, dont les règles peuvent varier.

Ces secteurs peuvent donc comporter des indices afin d'intégrer leurs particularités :

- l'indice a indique que les terrains ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif, et qu'il n'est pas prévu de les relier,
- l'indice b indique que les terrains sont situés dans les zones inondables du PPRI, le chiffre renvoyant à celui de l'aléa indiqué au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val d'Authion, dont les prescriptions réglementaires s'ajoutent aux règles du PLU. Le PPRI est annexé au dossier de PLU. En cas de règles différentes au règlement de PLU et de PPRI, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRI qui s'appliquent,
- l'indice d indique que les terrains sont concernés par des mesures d'intégration paysagère, car proches de l'A85 (Anjou Actiparc),
- l'indice e indique que les terrains sont concernés par des mesures d'intégration paysagère, car également proches de l'A85 (Anjou Actiparc), mais plus éloignés.

Nota : le secteur l'indice c caractérisant une orientation exclusive d'accueil d'activités commerciales été supprimé après enquête publique, d'où son absence dans cette nomenclature.

Les secteurs pouvant combiner plusieurs contraintes, ils sont dénommés de la façon suivante :

Le secteur UY correspond aux zones d'activités sans contraintes spécifiques.

Le secteur UYa correspond aux zones d'activités non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UYar1 correspond aux zones d'activités non raccordées au réseau d'assainissement collectif et situées en zone d'aléa faible (R1) du PPRI du Val d'Authion.

Le secteur UYb2 correspond aux zones d'activités situées en zone d'aléa moyen (B2) du PPRI du Val d'Authion.

Les secteurs UYd et UYe correspondent aux zones d'activités concernées par des mesures d'intégration paysagère, car proches d'axe à grande circulation (A85) : Anjou Actiparc.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune de Longué-Jumelles est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction et de l'évolution des constructions existantes non destinées aux activités, dans les conditions mentionnées à l'article UY2,
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception de l'évolution des constructions existantes non destinées aux activités, dans les conditions mentionnées à l'article UY2,

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

2. En outre, en secteurs UY et UYa :

- L'hôtellerie.

3. En outre, en sous-secteurs UYar1 et UYb2 :

- L'hôtellerie.

De plus, tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU). En particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf en UYb2 ceux à usage de parking collectif,

- En secteur UYb2, toute construction à l'intérieur de la marge de recul figurant aux documents graphiques du PLU.

4. En outre, en sous-secteurs UYd et UYe :

- Les commerces d'achat courant (activités économiques de proximité de type commerces et services nécessaires à la vie quotidienne des habitants).

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

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

1. Dans l'ensemble de la zone

- Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existant dans la zone.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de SHON.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone, sous réserve que leur volume soit intégré dans le volume du bâtiment principal et que leur surface n'excède pas 70 m² de SHON. Un seul logement sera autorisé par établissement.

- Pour les constructions non destinées aux activités et existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées jusqu'à 50 m² cumulés d'emprise au sol supplémentaire.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique, paysager (haies, boisements) ou naturel (zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.

2. En outre, en secteurs UYb2 et UYar1 :

Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU).

En particulier, les logements de fonction nouvellement construits ou aménagés dans les locaux existants devront comporter un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15% de la SHON avec un minimum de 12 m² par logement. De plus, les nouvelles constructions à usage d'habitation de fonction devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel. Les emprises au sol sont également limitées (cf art U9).

En outre, en sous-secteur **UYar1**, seules les extensions de constructions d'activités existantes sont autorisées, excepté pour certaines activités spécifiques, autorisées (cf le Règlement du PPRI).

3. En outre, en secteur UYd :

Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'aménagement » du présent PLU (voirie, espaces verts ...),

L'ensemble des conditions de cet article sont cumulatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - VOIRIES ET ACCES

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile qui doivent être classées dans le domaine public doivent avoir une emprise minimum de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour, voire être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières si ces dernières présentent un intérêt en terme d'aménagement.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

2. Accès

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile, doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Tout accès direct à l'autoroute A85 et à sa voie d'accès, à la RD347 et à la RD938 est interdit, sauf pour les station-services et installations liées à la circulation automobile après accord de l'autorité compétente en matière de circulation.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau, notamment au moyen de réseaux entièrement séparés.

De plus, un dispositif de disconnexion devra être mis en place pour séparer les eaux de puits et celles issues de process d'activités, des eaux du réseau public (R1321-54 du Code de la Santé Publique).

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En secteurs **UYa et UYar1**, en l'absence de ce réseau :

- dans les opérations de faible importance qui ne nécessitent pas d'équipement collectif, les constructions nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif non collectif, adapté à la surface de l'unité foncière et à la nature des sols et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.
- dans les autres opérations, un réseau d'assainissement doit être réalisé par l'aménageur et raccordé soit au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit à une station d'épuration privée, soit à un dispositif d'assainissement collectif agréé. Un réseau privatif susceptible d'être remis à la collectivité dans l'avenir doit être implanté dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégé par une servitude légale.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, dans le cadre d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, suivant les directives des techniciens compétents et conformément à réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas de qualité de sols favorable, l'absorption des eaux pluviales pourra être réalisée sur l'unité foncière, sous réserve de l'accord préalable des services compétents, une note technique sera alors exigée pour justifier des dispositifs retenus.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est de plus rappelé que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées :

- les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

5. Déchets

Un local ou un emplacement « Déchets » pourra être exigé.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs autres que **UYa** et **UYab1**, il n'est pas fixé de règle particulière

Dans les secteurs **UYa** et **UYar1**, pour tout type de construction nécessitant l'installation d'un équipement d'assainissement non collectif, la configuration et la superficie des parcelles devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant. En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins :

→ **Par rapport à l'autoroute A 85 et à sa voie d'accès :**

Toute construction, dépôt, stockage et stationnement devra respecter la marge de recul figurant aux documents graphiques, et, en l'absence de cette marge, respecter un recul de 60 mètres de l'axe de ces voies ; Toutefois, pour les éventuels éléments de superstructure destinés à identifier la zone d'activités, le recul est ramené à 45 mètres du même axe ;

→ **Par rapport à la Route Départementale 347 :**

15 mètres de l'alignement, sauf pour les établissements hôtelier, de restauration ou assimilés qui doivent observer un recul de 30 mètres ;

→ **Par rapport à la RD938 :**

15 mètres de l'alignement, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport à la RD53 :**

10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport au domaine public ferroviaire :**

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf tableau des servitudes d'utilité publique) ;

→ **Par rapport aux autres voies :**

Hors secteurs **UYd** et **UYe**, les constructions sont édifiées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer, ainsi que des chemins piétonniers, aménagements cyclables et des espaces verts publics.

En secteurs **UYd** et **UYe**, les constructions sont édifiées à un minimum de :

- par rapport aux voies principales et secondaires : 10 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer ;
- par rapport aux voies tertiaires de desserte en impasse, ainsi que des chemins piétonniers, aménagements cyclables et des espaces verts publics : 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer.

2. Exceptions

Des implantations différentes sont toutefois autorisées ou obligatoires dans les cas suivants :

Les retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage ...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la réfection, transformation et extension de bâtiments existants qui sont possibles dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci, à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés avec un recul moindre à celui exigé en règle générale, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants. De même, lorsque la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, cet alignement sur les bâtiments existants pourra être exigé.

Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, ces règles ne s'appliquent pas.

Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables), des adaptations sont possibles.

En cas d'existence de fossés, une servitude de 4 mètres est imposée le long des fossés entre lots afin d'en permettre l'entretien. En conséquence, les clôtures implantées perpendiculairement aux fossés au fond des parcelles devront être amovibles pour permettre le passage des engins.

ARTICLE UY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

➔ Activités autres que les bureaux

- Pour les constructions relevant du régime des installations classées, les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites avec des zones/secteurs Ua, Ub, Ue, Uh, 1AUb, 2AUb et 1AUe, comptée à l'intérieur de la zone UY et fixée comme suit :
 - 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement (sans que celles-ci soient inférieures à 5 mètres), pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées à ces installations classées, ainsi que des aires de stationnement.

- Pour les constructions autres que celles relevant du régime des installations classées, les constructions sont édifiées :
 - o soit à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite,
 - o soit le long des limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et qu'il ne s'agit pas de limites avec des zones/secteurs Ua, Ub, Ue, Uh, 1AUb, 2AUb et 1AUe (les dépôts ne sont pas non plus autorisés à l'intérieur de cette marge de 5 mètres).

→ Habitations et bureaux

Les constructions à usage de bureaux sont édifiées soit le long des limites séparatives de la parcelle soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5 mètres.

2. Exceptions

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière, elle devra alors respecter le même alignement.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 3 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

1. Règle générale

A l'exception des secteurs **UYb2** et **UYar1**, l'emprise au sol de constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

En sous-secteur **UYb2**, le coefficient d'emprise au sol est de 30 % maximum pour les constructions destinées aux activités, excepté les suivantes. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les activités économiques de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

En sous-secteur **UYar1**, l'emprise au sol de constructions à usage d'activités économiques de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière. L'extension de l'emprise au sol des constructions d'un autre usage et régulièrement autorisées implantées antérieurement à la date mentionnée au règlement du PPRI, est limitée à 30%. En outre, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 10 m² par abri.

Dans les lotissements et pour l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

2. Exceptions

Excepté en secteur **UYar1**, pour les terrains dont l'emprise maximum est déjà atteinte ou dépassée à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, les extensions et annexes des activités et équipements régulièrement autorisés (hors activités de proximité précitées) seront admises sur une surface supplémentaire, dans la mesure où leur emprise au sol supplémentaire ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol couverte à la date précitée. En cas de demandes successives, il sera considéré l'emprise au sol globale accordée à compter de la date précitée.

Nota : en secteur UYb2, ce calcul de surface sera établi à compter de la date mentionnée au règlement du PPRI.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

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

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

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

2. Règle générale

- En secteurs **UY**, **UYb2**, **UYa**, **UYar1** :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres.

- En secteur **UYd** :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres, une surélévation partielle n'excédant pas 3 mètres peut être admise sur une surface ne dépassant pas 1/6 de l'emprise au sol du bâtiment concerné. En cas de constructions contiguës de part et d'autre d'une limite séparative, la différence de hauteur d'acrotère entre les deux bâtiments ne devra pas excéder 1 mètre.

- En secteur **UYe** :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres, une surélévation partielle n'excédant pas 3 mètres peut être admise sur une surface ne dépassant pas 1/6 de l'emprise au sol du bâtiment concerné. En cas de constructions contiguës de part et d'autre d'une limite séparative, la différence de hauteur d'acrotère entre les deux bâtiments ne devra pas excéder 1 mètre.

3. Exceptions

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

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation,...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement ...).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

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

2. Constructions - façades

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Les parements extérieurs fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés ...) ne sont pas admis en emploi brut.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois,...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Les bandeaux d'enseignes en saillie par rapport au volume de la construction sont proscrits. Les seules enseignes et panneaux propres aux établissements sont autorisés, à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celles-ci. Si elles sont lumineuses, leur éclairage ne doit pas gêner la circulation routière.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Extensions ultérieures : la conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

3. Toitures

Les pentes des toitures devront être dissimulées par une finition horizontale des acrotères. Des dispositions particulières pourront être admises (faîtage dépassant, éléments de toitures en courbe ...) dans la mesure où elles concernent au maximum 1/4 de l'emprise au sol du bâtiment et qu'elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale. Les toitures végétalisées sont autorisées en toiture terrasse ou légèrement pentue.

4. Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les stockages extérieurs de matériaux ou de produits ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toutes installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

5. Clôtures

Dispositions concernant les clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement ou au regard de besoin particulier lié à la nature des activités exercées.

En outre, en secteurs **UYd et UYe**, sauf besoin particulier lié à la nature des activités exercées, les clôtures seront réalisées en grillage ou maillage métallique ou laqué de couleur verte, avec potelets de support métallique de faible section et de même finition, ou bien en haies vives.

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

L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble de la zone.

Les poteaux béton, les palplanches de béton préfabriqué sont interdites.

- En secteurs **UY, UYb2, UYa, UYar1**, les clôtures projetées peuvent être de 4 types :
 - o en maçonnerie traditionnelle
 - o en maçonnerie enduite identique à la construction principale
 - o en maçonnerie basse surmontée d'une grille
 - o en grillage ou maillage métallique ou laqué éventuellement doublé d'une haie, avec potelets de support métallique de faible section et de même finition, ou bien en haies vives.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres et la hauteur de la partie pleine des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 0,75 mètre. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement ou au regard de besoin particulier lié à la nature des activités exercées.

En outre, en secteurs **UYar1** et **UYb2**, des dispositions spécifiques figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

- En secteurs **UYd** et **UYe**, sauf besoin particulier lié à la nature des activités exercées, les clôtures nouvelles seront réalisées en grillage ou maillage métallique ou laqué de couleur verte, avec potelets de support métallique de faible section et de même finition, ou bien en haies vives. La hauteur de ces clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1. Habitat

Il est exigé au minimum 2 places par logement ;

2. Bureaux

Pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de plancher hors œuvre nette affecté à cette activité ;

3. Industrie et artisanat

Pour les établissements industriels ou artisanaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affecté à l'activité. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

4. Commerces

Pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

5. Hôtels et restaurants

Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, motels et autres établissements assimilés, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

6. Entrepôts

Pour les entrepôts, 1 place de stationnement pour 100 m² de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité.

7. Modalités d'application

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

Pour les activités et équipements, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- la nature des activités et équipements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- et que ces activités et équipements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

En cas d'impossibilité 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 de localisation agréé par la municipalité et situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement dont la construction est prévue.

De plus, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la SHON globale du bâtiment. En outre, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

ARTICLE UY13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 10% au moins de la superficie doit être consacré à des plantations d'arbres de haute tige d'essences de préférence locales.

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

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

En outre, **en secteur UYd**, la localisation d'espaces verts, de haies et de plantations à créer ou à conserver figure au document 2b du présent PLU : « Orientations d'aménagement ». De plus, la bande de terrain comprise entre l'A85 et la marge de recul devra être paysagée et plantée d'essences locales. Aucun stockage ni dépôt n'y sera autorisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALE D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future et comprend actuellement des terrains peu ou non équipés sur lesquels le développement urbain s'effectuera à long ou moyen terme. Les équipements existent en revanche en périphérie.

Il convient d'y éviter toute urbanisation anarchique et, au contraire, d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions. Des orientations d'aménagement (document 2b du PLU) viennent donc accompagner les règles qui suivent.

Les équipements publics nécessités par l'ouverture à l'urbanisation sont à la charge de l'aménageur.

Elle se compose de deux secteurs, dont les règles peuvent varier.

Le secteur 1AUb correspond à une urbanisation à vocation essentiellement résidentielle, internes ou dans le prolongement des bourg de Longué et de Jumelles. Son règlement s'apparente fortement à celui de la zone Ub. Il comporte un sous-secteur 1AUb3 situé en aléa fort (B3) au PPRI.

Le secteur 1AUe correspond à une urbanisation à vocation d'accueil d'équipements et services aux personnes, a fortiori de type culturel. Les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone. Son règlement s'apparente fortement à celui de la zone Ue.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune de Longué-Jumelles est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Secteur 1AUb

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt et les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AU2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,

- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les éoliennes de hauteur supérieure à 12 mètres.

En outre, en sous-secteur 1AUb3 :

Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU). En particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parking collectif.

2. En secteur 1AUe, toute occupation ou utilisation non mentionnée à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Secteur 1AUb

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur une superficie minimale d'un hectare, ainsi que pour les portions résiduelles de secteur non aménagées et de moins de 1 hectare¹ ; l'opération devant alors porter sur la totalité de l'espace considéré, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées jusqu'à 50 m² cumulés d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'aménagement » du présent PLU (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels ...),
- l'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.
- Dans les programmes présentant une capacité d'accueil d'au moins 10 logements, un pourcentage de 15% minimum devra obligatoirement être affecté aux logements à caractère social.

¹ il s'agit des secteurs ayant déjà fait l'objet de une ou plusieurs opérations, et dont un espace d'une surface inférieure à 1 hectare reste à aménager dans le cadre d'une dernière opération.

- les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension, sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques et de nuisances pour le voisinage,
 - qu'elles soient utiles à la commodité des habitants de la zone 1AU,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

En outre, les entrepôts ne seront autorisés que s'ils sont liés à une activité sur place.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique, paysager (haies, boisements) ou naturel (zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.

2. En outre, en sous-secteurs 1AUb3 :

Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU).

En particulier, les logements nouvellement construits ou aménagés dans les locaux existants devront comporter un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15% de la SHON avec un minimum de 12 m² par logement. De plus, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel. Les emprises au sol sont également limitées (cf art 1AU9).

3. Secteur 1AUe

- les constructions et installations ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone,
- l'ensemble des règles du présent règlement du secteur 1AUe est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé,
- les constructions ne seront admises que si elles sont destinées à un usage d'équipement collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont également admis.

L'ensemble des conditions de cet article sont cumulatives.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – VOIRIES ET ACCES

1. Voirie

Toute voie nouvelle devra respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone intégré au document « Orientations d'aménagement », dans le cadre d'un aménagement intégral comme d'un aménagement partiel de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile qui doivent être classées dans le domaine public doivent avoir une emprise minimum de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour, voire être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières si ces dernières présentent un intérêt en terme d'aménagement.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

2. Accès

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile, doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Les créations d'accès directs nouveaux à la RD53 et à la RD186 ne sont pas autorisés, sauf pour les station-services et installations liées à la circulation automobile après accord de l'autorité compétente en matière de circulation.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution sous pression, lorsque ce dernier dessert le terrain.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau, notamment au moyen de réseaux entièrement séparés.

De plus, un dispositif de disconnexion devra être mis en place pour séparer les eaux de puits et celles issues de process d'activités, des eaux du réseau public (R1321-54 du Code de la Santé Publique).

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, dans le cadre d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, suivant les directives des techniciens compétents et conformément à réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas de qualité de sols favorable, l'absorption des eaux pluviales pourra être réalisée sur l'unité foncière, sous réserve de l'accord préalable des services compétents, une note technique sera alors exigée pour justifier des dispositifs retenus.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est de plus rappelé que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées :

- les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

5. Déchets

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

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins :

→ Par rapport à la RD 53 et à la RD 186 :

10 mètres de l'alignement ;

→ Par rapport au domaine public ferroviaire :

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf tableau des servitudes d'utilité publique) ;

→ Par rapport aux autres voies :

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer, soit à un minimum de 5 mètres en retrait dudit alignement.

2. Exceptions

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

Les retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage ...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la réfection, transformation et extension de bâtiments existants qui sont possibles dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci, à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés avec un recul moindre à celui exigé en règle générale, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants. De même, lorsque la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, cet alignement sur les bâtiments existants pourra être exigé.

Dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur 5 logements au moins, aucune règle d'implantation des bâtiments par rapport à ces voies et emprises publiques n'est imposée, à condition que des règles spécifiques soient fixées dans le cadre de l'opération elle-même.

Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, des chemins piétonniers, aménagements cyclables et des espaces verts publics, ces règles ne s'appliquent pas.

Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables), des adaptations sont possibles.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives de la parcelle soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 2 mètres.

2. Exceptions

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière, elle devra alors respecter le même alignement.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

1. Règle générale

En secteurs **1AUe**, il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur **1AUb**, le coefficient d'emprise au sol est de 40 % maximum.

En sous-secteur **1AUb3**, le coefficient d'emprise au sol est de 10 % maximum pour les constructions destinées à l'habitation. Il est de 20% maximum pour celles destinées aux activités, excepté les suivantes. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les activités économiques de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

Dans les lotissements et pour l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

2. Exceptions

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

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

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

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

2. Règle générale

- En secteur **1AUe** :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

- En secteur **1AUb** :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation et des constructions nouvelles autres que celles objet du paragraphe suivant est limitée à R + 1 + combles (rez-de-chaussée + un étage + combles).

La hauteur des constructions d'équipements collectifs à usage d'installations sportives, sanitaires ou socio-culturelles nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

3. Exceptions

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

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

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

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

La dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire (cf en annexe au présent règlement de PLU).

2. Constructions - façades

Les parements extérieurs fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés ...) ne sont pas admis en emploi brut.

Les couleurs des matériaux et l'aspect de la construction principale et de ses annexes doivent être harmonisées.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

3. Toitures

Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.

Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront d'aspect ardoise (cette règle ne s'applique pas aux vérandas).

Les toitures végétalisées sont toutefois autorisées en toiture terrasse ou légèrement pentue.

Sont interdits les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

4. Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toutes installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

5. Clôtures

Dispositions concernant les clôtures en limites séparatives :

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

Dispositions concernant les clôtures donnant sur l'espace public :

Les clôtures projetées peuvent être de 4 types :

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

L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.

Les poteaux béton, les palplanches de béton préfabriqué sont interdites.

En outre, en secteur **1AUb3**, des dispositions spécifiques figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1. Habitat

Il est exigé au minimum 1 place par logement. En outre, dans le cadre des opérations d'ensemble portant sur au moins 5 logements, il sera prévu sur l'unité foncière de base un stationnement commun (en parking ou en stationnement linéaire), hors chaussée, à raison d'au moins une place par logement ;

2. Bureaux

Pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 40 m² de plancher hors œuvre nette affecté à cette activité ;

3. Artisanat

Pour les établissements industriels ou artisanaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affecté à l'activité. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

4. Commerces

Pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

5. Hôtels et restaurants

Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

6. Hôpitaux et cliniques

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits.

7. Enseignement

Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^o degré, 2 places par classe pour les établissements du 2^o degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignements pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues.

8. Salles de spectacle ou de réunion

Pour les salles de spectacle ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

9. Modalités d'application

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

Pour les activités et équipements, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- la nature des activités et équipements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- et que ces activités et équipements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

En cas d'impossibilité 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 de localisation agréé par la municipalité et situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Pour toute construction de logement collectif, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la SHON globale du bâtiment. En outre, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

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

Dans le cadre des opérations d'ensemble portant sur au moins 5 logements (lotissement, logements collectifs, permis groupé), un ou plusieurs espaces de la zone concernée doivent être aménagés pour un usage collectif, sous forme d'espace vert, aire de jeux pour les enfants, places ou circulations réservées aux piétons (hors trottoirs) et aux cyclistes, sur une surface minimum de 100 m² par logement. Sur ces espaces, des arbres de haute tige devront être plantés pour un minimum de deux arbres par logement..

En outre, la localisation d'espaces verts, de haies et de plantations à créer ou à conserver figure au document 2b du présent PLU : « Orientations d'aménagement ».

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Cette zone est réservée à l'urbanisation future et comprend actuellement des terrains peu ou non équipés sur lesquels le développement urbain s'effectuera à long ou moyen terme. Les équipements existent en revanche en périphérie.

Il convient d'y éviter toute urbanisation anarchique et, au contraire, d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions. Des orientations d'aménagement (document 2b du PLU) viennent donc accompagner les règles qui suivent.

Les équipements publics nécessités par l'ouverture à l'urbanisation sont à la charge de l'aménageur.

Elle se compose de 4 secteurs ou sous-secteurs, dont les règles peuvent varier (le système d'indice est établi selon le même principe qu'en zone UY).

Le secteur 1AUY correspond à une urbanisation à vocation de zones d'activités sans contraintes spécifiques, dans le prolongement de la zone de la Métairie. Son règlement s'apparente fortement à celui de la zone UY.

Le secteur 1AUYb1 situé en zone d'aléa faible (B1) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion. Ce secteur est donc soumis aux prescriptions réglementaires du PPRI du Val d'Authion, qui s'imposent aux règles du PLU. Le PPRI est annexé au dossier de PLU. En cas de règles différentes au règlement de PLU et de PPRI, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRI qui s'appliquent.

Le secteur 1AUYe correspond à une urbanisation à vocation d'accueil d'activités concernées par des mesures d'intégration paysagère propres à Anjou Actiparc. Son règlement s'apparente fortement à celui de la zone UYe.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune de Longué-Jumelles est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction dans les conditions mentionnées à l'article 1AUY2,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

2. En outre, en secteurs 1AUY et 1AUyb1 :

- L'hôtellerie.

De plus, en sous-secteur **1AUyb1**, tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU). En particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parking collectif.

3. En outre, en sous-secteur 1AUYe :

- Les commerces d'achat courant (activités économiques de proximité de type commerces et services nécessaires à la vie quotidienne des habitants).

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

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

1. Dans l'ensemble de la zone

- les constructions et installations ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone.
- les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'aménagement » du présent PLU (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels ...),
- l'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.
- Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existant dans la zone.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de SHON.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone, sous réserve que leur volume soit intégré dans le volume du bâtiment principal et que leur surface n'excède pas 70 m² de SHON. Un seul logement sera autorisé par établissement.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique, paysager (haies, boisements) ou naturel (zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.

2. En outre, en secteur 1AUYb1 :

De plus, en sous-secteur **1AUYb1**, tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU).

En particulier, les logements de fonction nouvellement construits ou aménagés dans les locaux existants devront comporter un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15% de la SHON avec un minimum de 12 m² par logement. De plus, les nouvelles constructions à usage d'habitation de fonction devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel. Les emprises au sol sont également limitées (cf art U9).

L'ensemble des conditions de cet article sont cumulatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 - VOIRIES ET ACCES

1. Voirie

Toute voie nouvelle devra respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone intégré au document « Orientations d'aménagement », dans le cadre d'un aménagement intégral comme d'un aménagement partiel de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile qui doivent être classées dans le domaine public doivent avoir une emprise minimum de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour, voire être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières si ces dernières présentent un intérêt en terme d'aménagement.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

2. Accès

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile, doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Tout accès direct à la RD347, à la RD938, à la RD53 et à la voie objet de l'emplacement réservé n°2 est interdit, sauf pour les station-services et installations liées à la circulation automobile après accord de l'autorité compétente en matière de circulation.

ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau, notamment au moyen de réseaux entièrement séparés.

De plus, un dispositif de disconnexion devra être mis en place pour séparer les eaux de puits et celles issues de process d'activités, des eaux du réseau public (R1321-54 du Code de la Santé Publique).

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, dans le cadre d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, suivant les directives des techniciens compétents et conformément à réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas de qualité de sols favorable, l'absorption des eaux pluviales pourra être réalisée sur l'unité foncière, sous réserve de l'accord préalable des services compétents, une note technique sera alors exigée pour justifier des dispositifs retenus.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est de plus rappelé que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées :

- les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

5. Déchets

Un local ou un emplacement « Déchets » pourra être exigé.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins :

→ Par rapport à la Route Départementale 347 :

- 75 mètres de l'axe de la voie pour le secteur situé au Sud de la « Route de l'Ormeau aux Souvenets »,
- 40 mètres de l'axe de la voie pour le secteur situé entre la RD53, au Nord, et la zone UY de la Métairie, au Sud. Tout dépôt, stockage et stationnement est interdit entre la RD347 d'une part et cette ligne de recul.

→ **Par rapport à la RD938 :**

15 mètres de l'alignement, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport à la RD53 et à la voie objet de l'emplacement réservé n°2 :**

10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport au domaine public ferroviaire :**

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf tableau des servitudes d'utilité publique) ;

→ **Par rapport aux autres voies :**

Les constructions sont édifiées à un minimum de :

- par rapport aux voies principales et secondaires : 10 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer ;
- par rapport aux voies tertiaires de desserte en impasse, ainsi que des chemins piétonniers, aménagements cyclables et des espaces verts publics : 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer.

2. Exceptions

Des implantations différentes sont toutefois autorisées ou obligatoires dans les cas suivants :

Les retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage ...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, ces règles ne s'appliquent pas.

Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables), des adaptations sont possibles.

En cas d'existence de fossés, une servitude de 4 mètres est imposée le long des fossés entre lots afin d'en permettre l'entretien. En conséquence, les clôtures implantées perpendiculairement aux fossés au fond des parcelles devront être amovibles pour permettre le passage des engins.

ARTICLE 1AUY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

→ Activités autres que les bureaux

- Pour les constructions relevant du régime des installations classées, les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites avec des zones/secteurs Ua, Ub, Ue, Uh, 1AUb, 2AUb et 1AUe, comptée à l'intérieur de la zone 1AUY et fixée comme suit :
 - 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.Toutefois, dans ces marges d'isolement (sans que celles-ci soient inférieures à 5 mètres), pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées à ces installations classées, ainsi que des aires de stationnement.
- Pour les constructions autres que celles relevant du régime des installations classées, les constructions sont édifiées :
 - soit à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite,
 - soit le long des limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et qu'il ne s'agit pas de limites avec des zones/secteurs Ua, Ub, Ue, Uh, 1AUb, 2AUb et 1AUe (les dépôts ne sont pas non plus autorisés à l'intérieur de cette marge de 5 mètres).

→ Habitations et bureaux

Les constructions à usage de bureaux sont édifiées soit le long des limites séparatives de la parcelle soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5 mètres.

2. Exceptions

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 3 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

Dans les lotissements et pour l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

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

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

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

2. Règle générale

- En secteur **1AUY** :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres.

- En secteur **1AUYe** :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres, une surélévation partielle n'excédant pas 3 mètres peut être admise sur une surface ne dépassant pas 1/6 de l'emprise au sol du bâtiment concerné.

3. Exceptions

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

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation,...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement ...).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

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

2. Constructions - façades

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Les parements extérieurs fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés ...) ne sont pas admis en emploi brut.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois,...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Les bandeaux d'enseignes en saillie par rapport au volume de la construction sont proscrits. Les seules enseignes et panneaux propres aux établissements sont autorisés, à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celles-ci. Si elles sont lumineuses, leur éclairage ne doit pas gêner la circulation routière.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Extensions ultérieures : la conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

3. Toitures

Les pentes des toitures devront être dissimulées par une finition horizontale des acrotères. Des dispositions particulières pourront être admises (faîtage dépassant, éléments de toitures en courbe ...) dans la mesure où elles concernent au maximum 1/4 de l'emprise au sol du bâtiment et qu'elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale. Les toitures végétalisées sont autorisées en toiture terrasse ou légèrement pentue.

4. Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les stockages extérieurs de matériaux ou de produits ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toutes installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

5. Clôtures

Dispositions concernant les clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement ou au regard de besoin particulier lié à la nature des activités exercées.

En outre, en secteur **1AUYe**, sauf besoin particulier lié à la nature des activités exercées, les clôtures seront réalisées en grillage ou maillage métallique ou laqué de couleur verte, avec potelets de support métallique de faible section et de même finition, ou bien en haies vives.

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

L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble de la zone.

Les poteaux béton, les palplanches de béton préfabriqué sont interdites.

- En secteur **1AUY**, les clôtures projetées peuvent être de 4 types :
 - o en maçonnerie traditionnelle
 - o en maçonnerie enduite identique à la construction principale
 - o en maçonnerie basse surmontée d'une grille
 - o en grillage ou maillage métallique ou laqué éventuellement doublé d'une haie, avec potelets de support métallique de faible section et de même finition, ou bien en haies vives.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres et la hauteur de la partie pleine des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 0,75 mètre. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement ou au regard de besoin particulier lié à la nature des activités exercées.

- En secteur **1AUYe**, sauf besoin particulier lié à la nature des activités exercées, les clôtures nouvelles seront réalisées en grillage ou maillage métallique ou laqué de couleur verte, avec potelets de support métallique de faible section et de même finition, ou bien en haies vives. La hauteur de ces clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

En outre, en secteur **1AUYb1**, des dispositions spécifiques figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

ARTICLE 1AUY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1. Habitat

Il est exigé au minimum 2 places par logement ;

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements sociaux.

2. Bureaux

Pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de plancher hors œuvre nette affecté à cette activité ;

3. Industrie et artisanat

Pour les établissements industriels ou artisanaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affecté à l'activité. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

4. Commerces

Pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

5. Hôtels et restaurants

Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, motels et autres établissements assimilés, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

6. Entrepôts

Pour les entrepôts, 1 place de stationnement pour 100 m² de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité.

7. Modalités d'application

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

Pour les activités et équipements, il peut être procédé à une mutualisation de l'offre de stationnement sous certaines conditions :

- la nature des activités et équipements voisins, c'est-à-dire dont les limites de l'unité foncière sont situées à moins de 100 mètres des limites de l'unité foncière objet du projet (ou si l'unité foncière est la même),
- et que ces activités et équipements voisins présentent une nature différente en termes de besoins de stationnement quant à sa répartition horaire, journalière ou saisonnière de fréquentation.

En cas d'impossibilité 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 de localisation agréé par la municipalité et situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

De plus, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 1,5 % de la SHON globale du bâtiment. En outre, le stationnement deux-roues devra être couvert, mais pourra être ouvert ou fermé.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Sur chaque unité foncière, 10% au moins de la superficie doit être consacré à des plantations d'arbres de haute tige d'essences de préférence locales.

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

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

En outre, la localisation d'espaces verts, de haies et de plantations à créer ou à conserver figure au document 2b du présent PLU : « Orientations d'aménagement ».

Enfin, **en secteur 1AU1**, la bande de terrain comprise entre la RD347 et la marge de recul devra être paysagée et plantée d'essences locales. Aucun stockage ni dépôt n'y sera autorisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALE D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future et comprend actuellement des terrains peu ou non équipés sur lesquels le développement urbain s'effectuera à long ou moyen terme. Les équipements existent en revanche en périphérie, mais ne disposent pas encore de capacités suffisante.

Il convient d'y éviter toute urbanisation anarchique et, au contraire, d'y encourager à terme les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation ne pourra avoir lieu que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Elle se compose de 2 secteurs, dont les règles sont peu nombreuses étant donné le caractère inconstructible à court terme de cette zone.

Le secteur 2AUB correspond à une urbanisation à vocation essentiellement résidentielle.

Le secteur 2AUY correspond à une urbanisation à vocation d'accueil d'activités.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune de Longué-Jumelles est soumise au risque d'aléa-retrait-gonflement dû aux argiles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation non mentionnée à l'article U2.

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

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

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées jusqu'à 50 m² cumulés d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont également admis.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique, paysager (haies, boisements) ou naturel (zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des conditions de cet article sont cumulatives.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 A 2AU5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins :

➔ **Par rapport à la Route Départementale 347 :**

75 mètres de l'axe de la voie.

➔ **Par rapport à la RD938 :**

15 mètres de l'alignement ;

➔ **Par rapport à la RD53, à la déviation Sud de Longué et à la voie objet de l'emplacement réservé n°2 :**

15 mètres de l'alignement ;

➔ **Par rapport au domaine public ferroviaire :**

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf tableau des servitudes d'utilité publique) ;

➔ **Par rapport aux autres voies :**

Les constructions sont édifiées à un minimum de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier, ou à créer.

2. Exceptions

Des implantations différentes sont toutefois autorisées ou obligatoires dans les cas suivants :

Les retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage ...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, ces règles ne s'appliquent pas.

Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables), des adaptations sont possibles.

En cas d'existence de fossés, une servitude de 4 mètres est imposée le long des fossés entre lots afin d'en permettre l'entretien. En conséquence, les clôtures implantées perpendiculairement aux fossés au fond des parcelles devront être amovibles pour permettre le passage des engins.

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

1. Règle générale

Les constructions sont édifiées à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5 mètres.

2. Exceptions

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière, elle devra alors respecter le même alignement.

ARTICLE 2AU8 A 2AU14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- **A**, destiné aux activités agricoles de tout type,
- **Aa**, destiné aux activités agricoles liées à Anjou Végéparc,
- **Ac**, destiné aux activités d'extraction (carrières),
- **Am**, secteur agricole de transition urbain – rural, réserve foncière, n'autorisant pas d'installations nouvelles.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val d'Authion, qui s'imposent aux règles du PLU. Le PPRI est annexé au dossier de PLU. En cas de règles différentes au règlement de PLU et de PPRI, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRI qui s'appliquent.

En outre, une partie des terrains situés à l'Est de la commune, le long de la limite avec St-Philbert du Peuple, est classée en zone inondable (crue exceptionnelle) à l'Atlas des zones inondables du Lathan. Quelques dispositions particulières relatives à cette zone figurent au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans l'ensemble de la zone

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme,
- Excepté en secteur **Ac**, l'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

2. De plus, en secteurs A et Aa

- Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que l'évolution des constructions existantes, telles que mentionnées à l'article A2.

3. De plus, en secteur Ac :

- Toute construction ou installation, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et celles destinées à l'extraction de minerais et matériaux.

4. De plus, en secteur Am :

Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et l'évolution des constructions existantes telles que mentionnées à l'article A2.

5. De plus, en zone inondable du PPRI du Val d'Authion :

En zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion, tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du PPRI (cf en annexe au présent PLU), ces règles variant selon l'aléa (la zone A est concernée par les zones bleues B2 d'aléa moyen et B3 d'aléa fort et par les zones rouges R1 d'aléa faible, R2 d'aléa moyen et R3 d'aléa fort).

6. De plus, en zone inondable du Lathan :

En zone inondable du Lathan, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone A :

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

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique.
- Les ouvrages techniques et infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique, paysager (haies, boisements) ou naturel (zone humide) ou lié aux chemins et référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.
- De plus, en zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU).
- En zone inondable du Lathan, les logements nouvellement construits ou aménagés dans les locaux existants devront comporter un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15% de la SHON avec un minimum de 12 m² par logement. De plus, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel.

2. En outre, en secteurs A et Aa :

Sont autorisées :

2.1. Pour les occupations et utilisations liées aux bâtiments agricoles et aux logements de fonction

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve en secteur **Aa**, qu'il ne s'agisse pas de nouvelle exploitation destinée à l'élevage (seule l'évolution de celles existantes est autorisée),
- Les nouveaux logements de fonction, sous réserve qu'ils ne soient pas implantés en secteur **Aa** et à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, d'être éloignés d'au moins 100 mètres de tout bâtiment agricole d'une autre exploitation et :
 - soit d'être implantés le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir,
 - soit d'être implantés dans la continuité du noyau d'habitat existant le plus proche (village, hameau, bourg) sans être distancié de plus de 300 m du siège, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir,
- La construction de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de l'activité agro-touristique,
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôte...), sous réserve qu'ils ne soient pas implantés en secteur **Aa** et à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, que les bâtiments concernés soient situés à proximité de l'exploitation, tout en étant éloignés d'au moins 100 mètres de tout bâtiment agricole d'une autre exploitation.

2.2. Pour les autres occupations et utilisations du sol

- La réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'elle n'occasionne pas de gêne supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines,
- Les changements de destination au bénéfice du logement, des bâtiments signalés aux documents graphiques n°4 du présent PLU et figurant en annexe du PLU dans un reportage photographique, sous réserve d'être éloignés d'au moins 100 mètres de tout bâtiment d'élevage,
- Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la SHON existant à la date d'approbation du présent PLU révisé, de ne pas occasionner de gêne supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines, et sous réserve d'être éloignés d'au moins 100 mètres de tout bâtiment d'élevage,
- La construction d'annexes aux constructions existantes à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m² de SHOB (hors piscine), et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 50 mètres de celle-ci,

- Les abris pour animaux de loisirs, sous réserve qu'ils ne soient pas implantés en secteur **Aa** et que leur structure soit adaptée aux besoins, qu'ils soient facilement démontables, que leur aspect soit compatible avec l'environnement, que leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager et que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².

3. En outre, en secteur Ac :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités de carrière.

4. De plus, en secteurs Am :

4.1. Pour les occupations et utilisations liées aux bâtiments agricoles et aux logements de fonction

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'il ne s'agisse pas de logement de fonction ou de nouvelle exploitation agricole (seule l'évolution de celles existantes est autorisée),
- La construction de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de l'activité agro-touristique,
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôte...), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, que les bâtiments concernés soient situés à proximité de l'exploitation, tout en étant éloignés d'au moins 100 mètres de tout bâtiment agricole d'une même exploitation.

4.2. Pour les autres occupations et utilisations du sol

- La réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'elle n'occasionne pas de gêne supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines,
- Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la SHON existant à la date d'approbation du présent PLU révisé, de ne pas occasionner de gêne supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines, et sous réserve d'être éloignés d'au moins 100 mètres de tout bâtiment d'élevage,
- La construction d'annexes aux constructions existantes à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m² de SHOB (hors piscine), et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 50 mètres de celle-ci,
- Les abris pour animaux de loisirs, sous réserve que leur structure soit adaptée aux besoins, qu'ils soient facilement démontables, que leur aspect soit compatible avec l'environnement, que leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager et que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².

L'ensemble des conditions de cet article sont cumulatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - VOIRIE ET ACCES

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile qui doivent être classées dans le domaine public doivent avoir une emprise minimum de 3,50 mètres.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

2. Accès

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile, doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Les créations d'accès nouveaux à l'A85, la RD347, la RD938 et la RD79 ne sont pas autorisés.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution sous pression, lorsque ce dernier dessert le terrain.

En particulier, tout bâtiment accueillant du public, notamment dans le cadre de projets d'activités complémentaires du revenu agricole (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (logement de fonction) doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable. Dans ces cas de figure, la desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource est validée par une autorisation préfectorale.

En l'absence de ce réseau, les constructions nouvelles doivent être raccordées soit au réseau de distribution d'eau le plus voisin, soit alimentées par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur, après accord de l'administration compétente.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau, notamment au moyen de réseaux entièrement séparés.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Les puits ou forages privés utilisés à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie et disposer d'un compteur volumétrique. De plus, un dispositif de disconnexion devra être mis en place pour séparer les eaux de puits et celles issues de process d'activités, des eaux du réseau public (R1321-54 du Code de la Santé Publique).

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En l'absence de ce réseau :

- dans les opérations de faible importance qui ne nécessitent pas d'équipement collectif, les constructions nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif non collectif, adapté à la surface de l'unité foncière et à la nature des sols et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.
- dans les autres opérations, un réseau d'assainissement doit être réalisé par l'aménageur et raccordé soit au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit à une station d'épuration privée, soit à un dispositif d'assainissement collectif agréé. Un réseau privatif susceptible d'être remis à la collectivité dans l'avenir doit être implanté dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégé par une servitude légale.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, suivant les directives des techniciens compétents et conformément à réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas de qualité de sols favorable, l'absorption des eaux pluviales pourra être réalisée sur l'unité foncière, sous réserve de l'accord préalable des services compétents, une note technique sera alors exigée pour justifier des dispositifs retenus.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est de plus rappelé que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tout type de construction nécessitant l'installation d'un équipement d'assainissement non collectif, la superficie de l'unité foncière doit atteindre au minimum 700 m².

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins :

→ Par rapport à l'autoroute A 85 et à sa voie d'accès :

- par rapport à l'autoroute A 85 :
. 100 mètres de l'axe de la voie ;
- par rapport à la voie d'accès à l'échangeur de l'autoroute A 85 :
. 75 mètres de l'axe de la voie ;

Toutefois, pour ces deux voies, le recul est ramené à 25 mètres de l'alignement pour les occupations et utilisations du sol pour lesquelles ce recul ne s'applique pas tel que précisé à l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ;

→ Par rapport à la RD347 :

75 mètres de l'axe de la voie ;

Toutefois, le recul est ramené à 25 mètres de l'alignement pour les occupations et utilisations du sol pour lesquelles ce recul ne s'applique pas tel que précisé à l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ;

→ **Par rapport à la RD938 :**

- par rapport à la section comprise entre l'A85 et la RD347 :
. 75 mètres de l'axe de la voie ;

Toutefois, le recul est ramené à 25 mètres de l'alignement pour les occupations et utilisations du sol pour lesquelles ce recul ne s'applique pas tel que précisé à l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme ;

- par rapport aux autres sections :

. 15 mètres de l'alignement, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport aux autres RD :**

. 10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport au domaine public ferroviaire :**

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf tableau des servitudes d'utilité publique) ;

→ **Par rapport aux autres voies :**

5 mètres de l'alignement.

2. Exceptions

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

Les retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage ...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la réfection, transformation et extension de bâtiments existants qui sont possibles dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci, à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés avec un recul moindre à celui exigé en règle générale, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants. De même, lorsque la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, cet alignement sur les bâtiments existants pourra être exigé.

Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, des chemins piétonniers, aménagements cyclables et des espaces verts publics, ces règles ne s'appliquent pas.

Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables), des adaptations sont possibles.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives de la parcelle soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 2 mètres.

2. Exceptions

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière, elle devra alors respecter le même alignement.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 3 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, un garage ou un abri de jardin, pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

En dehors de la zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, il n'est pas fixé de règle particulière.

Des dispositions spécifiques pour les terrains situées en zone inondable figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

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

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

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

2. Règle générale

La hauteur des constructions liées aux activités agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités accessoires à l'agriculture (hébergement, vente ...) est limitée à R + 1 + combles (rez-de-chaussée + un étage + combles).

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...) est limitée à R (rez-de-chaussée).

3. Exceptions

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

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

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

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, la dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire (cf en annexe au présent règlement de PLU).

2. Rénovation

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

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

3. Constructions - façades

Les parements extérieurs fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés ...) ne sont pas admis en emploi brut. Toutefois, pour les façades des annexes de bâtiments agricoles non visibles depuis l'espace public, cet emploi sera autorisé sous réserve d'être rejointoyé soigneusement et peint.

Pour les locaux d'habitations et leurs annexes, les couleurs des matériaux et l'aspect de la construction principale et de ses annexes doivent être harmonisées.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

4. Toitures

Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.

Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront d'aspect ardoise (cette règle ne s'applique pas aux vérandas).

Les toitures végétalisées sont toutefois autorisées en toiture terrasse ou légèrement pentue.

Sont interdits les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

5. Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toutes installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

6. Clôtures

Nota : les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Dispositions concernant les clôtures en limites séparatives :

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

Dispositions concernant les clôtures donnant sur l'espace public :

Les clôtures projetées peuvent être de 4 types :

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

L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.

Les poteaux béton, les palplanches de béton préfabriqué sont interdites.

En outre, en zone inondable, des dispositions spécifiques figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1. Habitat

Il est exigé au minimum 2 places par logement ;

2. Modalités d'application

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

En cas d'impossibilité 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 de localisation agréé par la municipalité et situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes. En secteur Aa, ces « destructions » ne seront pas autorisées pour permettre la construction de bâtiments agricoles.

En outre, pour rappel, les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier et les semis et plantations d'essences forestières sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral SGBCA n° 95 - 22 du 17 janvier 1995 (voir en annexe au présent dossier de PLU).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Nd**, destiné à la protection d'espaces naturels de qualité,
- **Ne**, destiné aux activités liées au camping (**Ne1**), aux loisirs et à la découverte de la faune / flore en milieu naturel (**Ne2**),
- **Nf**, destiné aux équipements collectifs et installations publiques de moindre taille situés en dehors des espaces urbanisés, liées à la station d'épuration, les bassins de rétention et la déchetterie,
- **Ng**, destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val d'Authion, qui s'imposent aux règles du PLU. Le PPRI est annexé au dossier de PLU. En cas de règles différentes au règlement de PLU et de PPRI, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRI qui s'appliquent.

En outre, une partie des terrains situés à l'Est de la commune, le long de la limite avec St-Philbert du Peuple, est classée en zone inondable (crue exceptionnelle) à l'Atlas des zones inondables du Lathan. Quelques dispositions particulières relatives à cette zone figurent au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans l'ensemble de la zone

- Toute occupation ou utilisation, construction, changement de destination non mentionnés à l'article U2.

2. De plus, en zone inondable du PPRI du Val d'Authion :

En zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du PPRI (cf en annexe au présent PLU), ces règles variant selon l'aléa (la zone N est concernée par les zones rouges R1 d'aléa faible, R2 d'aléa moyen et R3 d'aléa fort).

3. De plus, en zone inondable du Lathan :

En zone inondable du Lathan, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone N

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

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique (ou l'hébergement et les loisirs en **secteur Ne**), dans la mesure où leur nature et leur aspect ne remettent pas en cause l'intérêt du site.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique, paysager (haies, boisements) ou naturel (zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.
- De plus, en zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion (cf en annexe au présent PLU).
- En zone inondable du Lathan, les logements ou locaux de gardiennage autorisés en vertu du présent article 2 devront comporter un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15% de la SHON avec un minimum de 12 m² par logement. De plus, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole, sous réserve que leur structure soit adaptée aux besoins, qu'ils soient facilement démontables, que leur aspect soit compatible avec l'environnement, que leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager et que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².

2. En outre, en secteur Nd

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique, dans la mesure où leur nature et leur aspect ne remettent pas en cause l'intérêt du site.
- Les ouvrages techniques et infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur nature et leur aspect ne remettent pas en cause l'intérêt du site. La création de stations de pompage liées à des réservoirs d'eau à usage agricole, sera admise à condition que leur emprise n'excède pas 10 m² et que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres. En outre, leur aspect (matériaux et teinte) doit contribuer à les dissimuler le plus possible dans le paysage ; des plantations pourront également être exigées afin de créer un tampon visuel
- La réhabilitation des constructions non agricoles existantes, sous réserve qu'elle n'occasionne pas de gêne supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines,
- Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la SHON existant à la date d'approbation du présent PLU révisé, et de ne pas occasionner de gêne supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines,

- La construction d'annexes aux constructions existantes à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface supérieure à 60m² de SHOB (hors piscine), et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 50 mètres de celle-ci,

3. En outre, en secteur Ne1

- Les activités de camping avec hébergements légers ou en dur, mais non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, ainsi que les constructions à usage de gardiennage, bureaux, commerce et services nécessaires à ces activités d'hébergement touristique, sous réserve de bénéficier d'une bonne intégration paysagère.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et si la topographie l'exige.

4. En outre, en secteur Ne2

- Les activités et aménagements liés à une base de loisirs et à la découverte de la faune / flore (bassins, espaces verts, cheminements, équipements collectifs non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, postes d'observation, sanitaires et locaux techniques), sous réserve de bénéficier d'une bonne intégration paysagère.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux aménagements autorisés et que les déblais soient évacués hors zone inondable.

5. En outre, en secteur Nf

- Les occupations et utilisations du sol liées à la station d'épuration, les bassins de rétention et à la déchetterie.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et si la topographie l'exige.

6. En outre, en secteur Ng

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'accueil des gens du voyage.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et si la topographie l'exige.

L'ensemble des conditions de cet article sont cumulatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - VOIRIE ET ACCES

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile qui doivent être classées dans le domaine public doivent avoir une emprise minimum de 3,50 mètres.

Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

2. Accès

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile, doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Les créations d'accès nouveaux à l'A85, la RD347, la RD938 et la RD79 ne sont pas autorisés.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution sous pression, lorsque ce dernier dessert le terrain.

En particulier, tout bâtiment accueillant du public, notamment dans le cadre de projets d'activités de type hébergement doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable. Dans ces cas de figure, la desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource est validée par une autorisation préfectorale.

En l'absence de ce réseau, les constructions nouvelles doivent être raccordées soit au réseau de distribution d'eau le plus voisin, soit alimentées par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur, après accord de l'administration compétente.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau, notamment au moyen de réseaux entièrement séparés.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Les puits ou forages privés utilisés à des fins domestiques doivent être déclarés en mairie et disposer d'un compteur volumétrique. De plus, un dispositif de disconnexion devra être mis en place pour séparer les eaux de puits et celles issues de process d'activités, des eaux du réseau public (R1321-54 du Code de la Santé Publique).

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En l'absence de ce réseau :

- dans les opérations de faible importance qui ne nécessitent pas d'équipement collectif, les constructions nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif non collectif, adapté à la surface de l'unité foncière et à la nature des sols et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.
- dans les autres opérations, un réseau d'assainissement doit être réalisé par l'aménageur et raccordé soit au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit à une station d'épuration privée, soit à un dispositif d'assainissement collectif agréé. Un réseau privatif susceptible d'être remis à la collectivité dans l'avenir doit être implanté dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégé par une servitude légale.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, suivant les directives des techniciens compétents et conformément à réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas de qualité de sols favorable, l'absorption des eaux pluviales pourra être réalisée sur l'unité foncière, sous réserve de l'accord préalable des services compétents, une note technique sera alors exigée pour justifier des dispositifs retenus.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est de plus rappelé que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En **secteur Nd**, pour tout type de construction nécessitant l'installation d'un équipement d'assainissement non collectif, la superficie de l'unité foncière doit atteindre au minimum 700 m².

En **secteurs Ne, Nf et Ng**, l'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre un assainissement non collectif ou semi-collectif dans de bonnes conditions.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins :

→ **Par rapport à l'autoroute A 85 :**

. 100 mètres de l'axe de la voie ;

→ **Par rapport à la RD347 :**

75 mètres de l'axe de la voie ;

→ **Par rapport à la RD938 :**

. 15 mètres de l'alignement, sauf les stations-services et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport aux autres RD :**

. 10 mètres de l'alignement ;

→ **Par rapport au domaine public ferroviaire :**

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf tableau des servitudes d'utilité publique) ;

→ **Par rapport aux autres voies :**

5 mètres de l'alignement.

2. Exceptions

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

Les retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage ...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la réfection, transformation et extension de bâtiments existants qui sont possibles dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci, à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés avec un recul moindre à celui exigé en règle générale, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants. De même, lorsque la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, cet alignement sur les bâtiments existants pourra être exigé.

Lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, des chemins piétonniers, aménagements cyclables et des espaces verts publics, ces règles ne s'appliquent pas.

Si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables), des adaptations sont possibles.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives de la parcelle soit à une distance ne pouvant pas être inférieure à 2 mètres.

2. Exceptions

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est accolé à une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière, elle devra alors respecter le même alignement.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En **secteur Nd**, les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 3 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, un garage ou un abri de jardin, pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie sont satisfaites.

En **secteurs Ne, Nf et Ng**, il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

En **secteur Nd**, en dehors de la zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, il n'est pas fixé de règle particulière.

En **secteur Ne1**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

En **secteur Ne2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière.

En **secteurs Nf et Ng**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

En outre, des dispositions spécifiques pour les terrains situées en zone inondable figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

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

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

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

2. Règle générale

La hauteur des constructions nouvelles (hors celles mentionnées ci-après) est limitée à R + combles (rez-de-chaussée + combles).

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...) est limitée à R (rez-de-chaussée).

3. Exceptions

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

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

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, la dominante de couleur devra respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire (cf en annexe au présent règlement de PLU).

2. Rénovation

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

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

3. Constructions - façades

Les parements extérieurs fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés ...) ne sont pas admis en emploi brut. Toutefois, pour les façades des annexes de bâtiments agricoles non visibles depuis l'espace public, cet emploi sera autorisé sous réserve d'être rejointoyé soigneusement et peint.

Pour les locaux d'habitations et leurs annexes, les couleurs des matériaux et l'aspect de la construction principale et de ses annexes doivent être harmonisées.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

4. Toitures

Les constructions principales pourront avoir des toitures-terrasses ou toitures à versants.

Les matériaux utilisés pour les toitures en pente des constructions principales seront d'aspect ardoise (cette règle ne s'applique pas aux vérandas).

Les toitures végétalisées sont toutefois autorisées en toiture terrasse ou légèrement pentue.

Sont interdits les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

5. Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toutes installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

6. Clôtures

Nota : les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Dispositions concernant les clôtures en limites séparatives :

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

Dispositions concernant les clôtures donnant sur l'espace public :

Les clôtures projetées peuvent être de 4 types :

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

L'aspect des clôtures doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.

Les poteaux béton, les palplanches de béton préfabriqué sont interdites.

En outre, en zone inondable, des dispositions spécifiques figurent au règlement du PPRI du Val d'Authion.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans certaines situations, en particulier en **secteurs Ne, Nf et Ng**, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

En outre, pour rappel, les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier et les semis et plantations d'essences forestières sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral SGBCA n° 95 - 22 du 17 janvier 1995 (voir en annexe au présent dossier de PLU).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ANNEXE : NUANCIER DU DEPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE

Nuancier CAUE 49 – source : SDAP 49 : <http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap49/?rub=28&srub=31&page=urbaDo&spage=nuancier>

N U A N C I E R

COUVERTURE

| | | |
|----|----|----|
| | | |
| E1 | E2 | E3 |
| | | |
| E4 | E5 | E6 |
| | | |
| E7 | E8 | E9 |

ENDUITS DE FAÇADES

| | | | | |
|----|----|----|----|-----|
| | | | | |
| B1 | B2 | B3 | B4 | B5 |
| | | | | |
| B6 | B7 | B8 | B9 | B10 |

BARDAGE

| | | | | | |
|----|----|----|-----|-----|-----|
| | | | | | |
| M1 | M2 | M3 | M4 | M5 | M6 |
| | | | | | |
| M7 | M8 | M9 | M10 | M11 | M11 |

MENUISERIES **FERRONNERIES**

TABLEAU DE CORRESPONDANCE

| ENDUIT DE FACADES | | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| NUANCIER | PAREX | WEBER & BROUTIN | EGID | PRB | Chaux de St ASTIER |
| E1 | O30 beige orangé | 016 ton pierre | 005 ton pierre | 026 azay le rideau | |
| E2 | R30 rose parme | 224 beige rosé | 232 terre rosée | | teinte 22F |
| E3 | T10 greige | 203 cendre beige clair | 105 cendre beige | 757 gibralta | |
| E4 | R40 pétale rose | 049 ocre rouge | 073 ocre rouge | 191 calédonie | |
| E5 | T90 terre rosée | 086 ocre rose | 275 greige | 020 val de loire | teinte 29M |
| E6 | T80 beige | 221 greige soutenu 212 terre beige | 269 tuffeau vert | 012 vallée de sévre | |
| E7 | O70 ocre clair | 304 ocre doré | 186 orange pastel | 017 champagne | teinte 25 |
| E8 | | 215 ocre rompu | 085 marron | 518 kenya | |
| E9 | T60 terre feutrée | 105 brun vert | 201 brun vert | 040 cevennes | |

| MENUISERIES - FERRONNERIE | | BARDAGE | | COUVERTURE | |
|---------------------------|------------------|----------|---------------|------------|---------------|
| NUANCIER | REFERENCE RAL | NUANCIER | REFERENCE RAL | NUANCIER | REFERENCE RAL |
| M1 | RAL 1015 ou 1013 | B1 | RAL 1019 | T1 | RAL 7024 |
| M2 | RAL 6021 | B2 | RAL 8001 | T2 | |
| M3 | RAL 6003 | B3 | RAL 8025 | T3 | |
| M4 | RAL 6020 | B4 | RAL 8014 | T4 | |
| M5 | RAL 8017 | B5 | RAL 8015 | | |
| M6 | RAL 8015 ou 3005 | B6 | RAL 7032 | ARDOISE | penne 37°/45° |
| M7 | RAL 9002 | B7 | RAL 7002 | | |
| M8 | RAL 7004 | B8 | RAL 6009 | TUILE | penne 30°/35° |
| M9 | RAL 7037 | B9 | RAL 5008 | | |
| M10 | RAL 7043 | B10 | RAL 7022 | | |
| M11 | RAL 5004 | | | | |