

---

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AU** peut être urbanisée immédiatement à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble\* à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle peut comprendre **l'indice suivant** :

« **L** » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques, ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 1AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

**Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'entrepôt et au centre des congrès et d'exposition\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

**De plus, dans le secteur indiqué « I » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article 1AU 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.

### ARTICLE 1AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

**ARTICLE 1AU 2.1 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles.

**ARTICLE 1AU 2.2 : Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exception du secteur indiqué « I » :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\*, au commerce et activités de services\*, au bureau\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* ainsi que leurs extensions à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**ARTICLE 1AU 2.3 : Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU, y compris dans le secteur indicé « l » :**

- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>. De plus, ces extensions mesurées\* ne doivent pas compromettre le développement ultérieur de la zone.
- Les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

**ARTICLE 1AU 2.4 : Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1, sont seuls autorisés dans le secteur « l » :**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de services avec accueil d'une clientèle\*, à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, ou au bureau, à condition qu'ils soient liés à la vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique existante dans le secteur ;

- les constructions, installations et aménagements destinés à du logement\*, sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à de l'hébergement\*, à condition qu'ils soient liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* présents dans la zone et que l'hébergement soit temporaire ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels et aux autres hébergements touristiques.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AU 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement\* ;
  - Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 1AU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 1AU 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AU 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

**Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants:

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative,

à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de débordement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de débordement ne sont pas remplies.

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE 1AU 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### Dispositions applicables aux clôtures

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.



Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

- Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur. Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques\* et des limites séparatives\* :

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée. Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

- Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE 1AU 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 35% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>. Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi\* ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE 1AU 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

En application de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration du volume constructible de 10% est autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (selon les modalités d'application fixées par décret en Conseil d'Etat). Pour l'application de cette disposition, le volume constructible est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur autorisées.

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE 1AU 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## ARTICLE 1AU 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### ARTICLE 1AU 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE 1AU 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE 1AU 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 1AU 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

### **ARTICLE 1AU 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEp

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AUEp** peut être urbanisée immédiatement à l'occasion de la réalisation de grands équipements métropolitains et activités associées.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE 1AUEp 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **ARTICLE 1AUEp 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

Dans l'ensemble de la zone 1AUEp, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II - Chapitre 4) et à l'article 1AUEp 2.

### **ARTICLE 1AUEp 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **ARTICLE 1AUEp 2.1 : Sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AUEp :**

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* et leurs extensions ;
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AUEp 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

Le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit en recul en fonction de la composition urbaine et architecturale ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.



Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUEp 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit sur la limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUEp 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

## ARTICLE 1AUEp 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE 1AUEp 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1AUEp 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AUep 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Des **dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente sur la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé au mur en bon état de ladite construction riveraine, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AUep 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

## ARTICLE 1AUEp 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière\*.

## ARTICLE 1AUEp 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- La recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- L'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

L'implantation de composteurs individuels ou collectifs est encouragée. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### ARTICLE 1AUEp 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son

emplacement ;

- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## ARTICLE 1AUep 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### ARTICLE 1AUep 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE 1AUep 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

**ARTICLE 1AUEp 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE 1AUEp 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 1AUEp 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

**ARTICLE 1AUEp 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

## **ARTICLE 1AUEp 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUmayenne

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone 1AUmayenne** correspond à un secteur en cours d'urbanisation avec une dominante d'habitat sur le plateau Mayenne à Angers et Avrillé. La zone a été définie sur la partie de cette opération au sein de laquelle seront réalisées les constructions à dominante d'habitat collectif et dont la composition présente certaines particularités urbaines et paysagères à maintenir.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

**Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU<sub>mayenne</sub> 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU<sub>mayenne</sub> 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'entrepôt et au centre des congrès et d'exposition ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 2.1 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.



**ARTICLE 1AUMayenne 2.2 : Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AUMayenne 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\*, au commerce et activités de services\*, au bureau\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**ARTICLE 1AUMayenne 2.3 : Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AUMayenne 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AUMayenne :**

- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>. De plus, ces extensions mesurées\* ne doivent pas compromettre le développement ultérieur de la zone.
- Les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 2 mètres de l'alignement\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements peuvent être édifiés :

- Soit sur la limite séparative\* ;
- Soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité

présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES, PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis à la seule hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

**Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE 1AU<sub>moyenne</sub> 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### Dispositions spécifiques aux clôtures

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures en général pourront avantageusement être doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

#### • Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine horizontale ou verticale n'excédant pas 50 % de sa surface totale. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère

et urbaine du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques\* ou limites séparatives\*:

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres, seront ajourées et pourront avantageusement être doublées d'un accompagnement végétal.

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

- Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - ° la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - ° cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>. <<>>

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi\* ne dépasse pas 20m².

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière\* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

En application de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration du volume constructible de 10% est autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (selon les modalités d'application fixées par décret en Conseil d'Etat). Pour l'application de cette disposition, le volume constructible est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur autorisées.

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.



## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage



pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AUY** peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble\* à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle peut comprendre **l'indice « d »** qui correspond à un secteur destiné à accueillir préférentiellement les activités industrielles et artisanales. La construction de logement y est strictement encadrée et limitée au gardiennage\*. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : **1AUYd1** correspondant à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services avec accueil d'une clientèle ainsi que des hôtels et du bureau ; **1AUYd2** correspondant à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 1AUY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### ARTICLE 1AUY 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux autres hébergements touristiques\*.

#### ARTICLE 1AUY 1.2 : Sont également interdits en secteur 1AUYd1 :

- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*.

#### ARTICLE 1AUY 1.3 : Sont également interdits en secteur 1AUYd2 :

- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de service avec accueil d'une clientèle\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\* et aux autres hébergements touristiques\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma\* ou au centre des congrès et d'exposition\*.

### ARTICLE 1AUY 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE 1AUY 2.1 : Sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AUY :

- les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;

- il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles

**ARTICLE 1AUY 2.2 :      Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AUY 2.1, sont autorisés :**

Dans la zone 1AUY (à l'exception des secteurs 1AUYd1 et 1AUYd2) :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et commerce de détail\*, à la restauration\*, au commerce de gros\*, aux activités de service avec accueil d'une clientèle\*, aux hôtels\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

Dans le secteur 1AUYd1 :

- les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\*, au commerce de gros\*, aux activités de service avec accueil d'une clientèle\*, aux hôtels\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

Dans le secteur 1AUYd2 :

- les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\*, au commerce de gros\*, à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* à condition qu'ils soient nécessaires à une construction autorisée dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que ladite construction ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne

le permettent pas) ;

**ARTICLE 1AUY 2.3 : Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AUY 2.1, sont autorisés :**

Dans l'ensemble de la zone 1AUY (y compris dans les secteurs 1AUYd1 et 1AUYd2) :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à la date d'approbation du PLUi\*, sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à la date d'approbation du PLUi\*, à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;

De plus, dans le secteur 1AUYd1 :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* ;

De plus, dans le secteur 1AUYd2 :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, aux activités de services avec accueil d'une clientèle\* ou aux hôtels\* à condition qu'elles n'augmentent dans de plus de 30% de la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* .

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AUY 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne

pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUy 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limites séparatives\* ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

Les constructions implantées en limites séparatives\* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUy 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions\* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AUy 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE 1AUy 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1AUy 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AUy 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

**Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE 1AUy 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.



Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

#### **Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement**

Sous réserve des dispositions particulières figurant à l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), dans les marges de recul\* définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

#### **Dispositions applicables aux façades et volume des constructions**

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

#### **Dispositions applicables aux clôtures**

##### **- Dispositions générales**

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en bordure des voies publiques\* pourront être avantageusement remplacées par des haies\* vives ou par un aménagement paysager.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

En cas de plantation, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

##### **- Cas particuliers**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas

suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

## ARTICLE 1AUY 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m². <>>

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi\* ne dépasse pas 20m².

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière\* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;

## ARTICLE 1AUY 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant

les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;

- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

En application de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration du volume constructible de 10% est autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (selon les modalités d'application fixées par décret en Conseil d'Etat). Pour l'application de cette disposition, le volume constructible est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur autorisées.

### **III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE 1AUY 11      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut fi(peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### **ARTICLE 1AUY 12      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

##### **ARTICLE 1AUY 12.1 :      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

#### **ARTICLE 1AUUY 12.2 : Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

##### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

#### **ARTICLE 1AUUY 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et

l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;

- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 1AUY 12.4 : Défense incendie**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

#### **ARTICLE 1AUY 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE 1AUY 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

### **ARTICLE 1AUY 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU, 2AUY ET 2AU2

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

**La zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat.

Elle peut comprendre le secteur indicé « l » destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques, ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale

**La zone 2AUY** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique.

**La zone 2AU2** correspond à une zone d'urbanisation future qui n'a pas vocation à être urbanisée avant 2027.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II – Chapitre 4) et à l'article 2AU 2.

Dans l'ensemble des zones 2AU2, les constructions nouvelles (non mentionnées à l'article 2AU 2) sont interdites avant l'année 2027.

### ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations, et aménagements suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas susceptibles de compromettre l'évolution de la zone :

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure ;
- les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants, à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* à condition que leur emprise au sol\* soit inférieure à 39 m<sup>2</sup> ;
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\* et à l'exploitation agricole\* à condition :
  - qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE 2AU 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, et le long des emprises publiques\* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :



- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 2AU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\* ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie, etc.).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 2AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

## ARTICLE 2AU 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 7****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

**ARTICLE 2AU 8****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9****OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10****OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Article non réglementé.

**III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux****ARTICLE 2AU 11****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

En ce qui concerne les constructions existantes, les conditions doivent respecter le zonage d'assainissement et le zonage pluvial.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE 2AU 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, Chapitre 5)

**ARTICLE 2AU 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Article non réglementé

