



Commune de Veigné

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun

REGLEMENT DES ZONES 1AU ET 2AU

Arrêté le 12/02/2016

Approuvé le : 25/11/2016

Déclaration de projet
n°1 approuvé le :

Déclaration de projet
n°2 approuvé le :

Modification de droit commun

Approuvé le :

Le Maire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

1. ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Elle est destinée à accueillir principalement des programmes mixtes de logements qui seront mis en œuvre sous forme de ZAC ou de lotissements.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

La zone 1AU se découpe en 4 secteurs :

Le secteur 1AUc « Les Courtils»

Cette zone est située au sein du tissu urbain à l'Est du bourg. Il comprend l'usine SPR ainsi qu'un espace libre et enclavé à l'arrière des rues de la Taille Maimbrée et de la Martinière.

Son urbanisation correspond à la réappropriation d'espaces libres ou mutables au sein du tissu urbain, afin d'aménager un nouveau secteur résidentiel contribuant à valoriser les caractéristiques du centre-bourg, notamment du point de vue de la diversité des types d'habitat, de la composition des ilots et de la présence du végétal dans la ville.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Courtils ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.

Le secteur 1AUg « Les Grès »

Cette zone est dans le prolongement Est de l'opération du bosquet des Grès et au nord du lotissement de la Châtaigneraie.

L'aménagement de ce secteur dans le cadre de la ZAC des Gués permettra l'aménagement de la rue des Grès vers l'Est et la mise en relation du nouveau centre avec l'extension du plateau de la Messandière.

Des opérations groupées ponctueront la rive Ouest de la future prairie des Gués.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Grès ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.

Le secteur 1AUm "Plateau de la Messandière"

Cette zone est située de part et d'autre de la rue des Gros Tisons. La zone sera aménagée dans le cadre de la ZAC des Gués par tranches successives de 1,5 ha au minimum.

Les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du futur quartier. Une vaste plaine d'une longueur de près d'un kilomètre, jouxtant le chemin de la Fontaine à Montbazou, pour 50 à

100 mètres de large en constituera l'armature verte. Par ailleurs, des squares viendront à intervalle régulier s'immiscer et ponctuer le tissu urbain.

De nouvelles voies parallèles à la RD 910 permettront de gérer les flux Nord / Sud et d'éviter ainsi que ceux-ci ne se reportent sur l'avenue de Couzières et sur la rue des Gros Tisons.

Les liaisons Est / Ouest seront assurées par le réseau primaire constitué des rues de la Bodinière et des Grès et par des voies secondaires nouvellement créées. L'ensemble de ce réseau assurera la desserte vers la nouvelle centralité.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Plateau de la Messandière ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.

Le secteur 1AUI « La Martinière »

Cette zone est située à l'est de la ville, elle est dans la continuité immédiate du centre-ville et permet de connecter deux quartiers existants.

L'urbanisation du secteur permet de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à : équilibrer et soutenir la croissance démographique, adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques (diversification du parc de logements, rééquilibrage du parc logements locatifs sociaux) et organiser une mobilité durable.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « la Martinière ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases mais en respectant le schéma d'ensemble et de principes.

Orientations d'aménagement et de programmation

La zone 1AUc est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur « Les Courtils ».

Les zones 1AUg et 1AUm sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation « Plateau Nord de la ZAC des Gués ».

La zone 1AUI est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation « la Martinière »
Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage agricole.
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- les ouvertures de carrières.

1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré.

Dans les zones 1AUc, 1AUg et 1AUm, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensembles successives qui couvre tout ou partie du secteur considéré et dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AUI de « la Martinière » n'est pas concernée par cette règle.

- Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
- Pour les constructions existantes, des extensions et des changements de destination peuvent être autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans la logique du projet d'ensemble.

Avertissement

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

1AU -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.

Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

2. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

3. PISTES CYCLABLES

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

1AU -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas d'un dispositif (cuve enterrée, bac en pied de gouttière ...) visant à réutiliser les eaux de pluie, une surverse devra être raccordée au réseau public.

Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier (le service public d'assainissement non collectif sera consulté sur le projet pour avis technique). Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.

3. RESEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Dans le secteur 1AUc :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation en recul n'est exigée que par rapport à une seule voie, la construction pouvant être implantée à l'alignement de la ou des autres voies.

Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer.

Dans le secteur 1AUI « la Martinière »

Les constructions doivent être implantées soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer, soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Exception

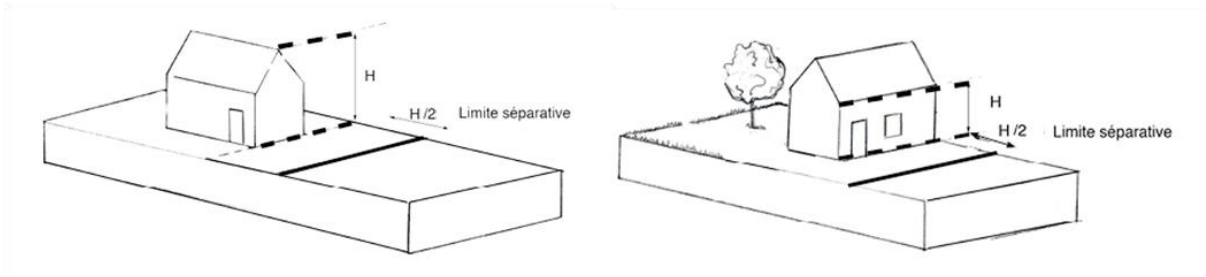
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur la ou les limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte,
- éloignées des limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Exceptions

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

Non réglementé

1AU -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AU « la Martinière »

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

1AU -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.
Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres

La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.

Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :

La hauteur des logements et équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres.

1AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. REGLE GENERALE

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

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

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. REGLES PARTICULIERES

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent :

- soit comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

- soit être en terrasse ou à faible pente, garantissant l'écoulement des eaux pluviales. Dans ce cas, la présence d'un acrotère permettra de ne pas percevoir la pente « technique » du toit.

Les toitures à deux versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable

Les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

Abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... est interdit.

La surface maximum est fixée à 12m² d'emprise au sol.

1AU -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Immeubles collectifs :
 - 1 place par logement entre 0 et 50m² de surface de plancher,
 - 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher
 - Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.
- Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m²) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m² de surface de plancher.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe et une aire de stationnement pour les deux roues.

Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation

Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.

Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.

Changement d'affectation

Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).

Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :

- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.

- Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.
- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m². La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Calcul des normes de parking

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exceptions

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

1AU -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation ou correspondre à la trame portée sur le plan de zonage.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Haies constituant ou doublant une clôture

- Haies caduques : elles doivent être constituées d'essences forestières ou ornementales.
 - Haies persistantes : il est déconseillé d'utiliser des conifères trop banalisés, mais plutôt des feuillus.
- Pour chaque type de haies, une composition variée est recommandée.

Dans le secteur 1AU « la Martinière »

Espaces verts à créer

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre « haute tige » pour 200 m² de terrain.

La création d'espaces verts pourra être imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces espaces devront faire l'objet d'une véritable composition valorisant le site.

1AU -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN A LONG TERME

2. ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Dans la zone AU l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document.

Elle comprend à plusieurs sites :

« Les Courdrières » et « Vaugourdon » auront vocation à accueillir préférentiellement du logement. Leur composition urbaine devra prendre en compte l'identité des sites avec une typologie et une morphologie spécifique de la trame bâtie des hameaux anciens.

« La Saulaye », « Les Petits Partenais » auront plutôt vocation à accueillir des activités économiques (artisanat, commerce, services, tourisme, etc.) ou mixtes.

Le secteur de « La Saulaye » entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité urbaine le long des voies classées à grande circulation.

Orientations d'aménagement et de programmation

La zone 2AU est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'entrée de ville Nord / Les Gués. Les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous travaux, constructions, installations et ouvrages autres que ceux liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics soit à l'extension des bâtiments existants.

2AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- La restauration d'habitations existantes et leur extension limitée à hauteur de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).

2AU -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

2AU -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

2AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

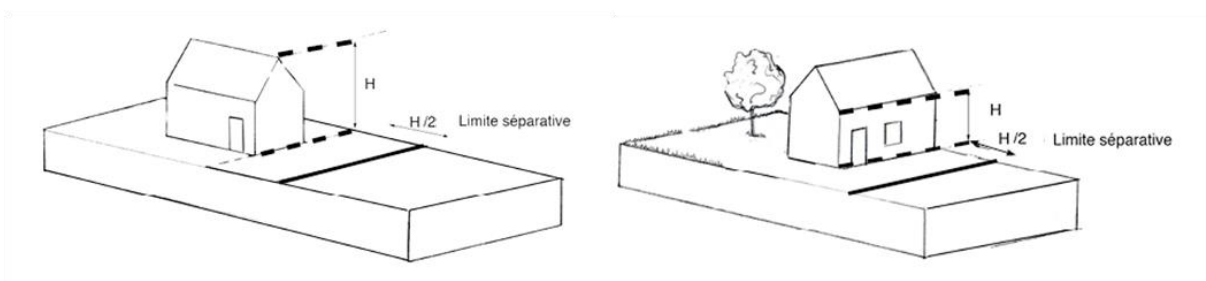
Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'alignement.

Le long de la RD910 les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie.
Le long de l'A85, les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative.
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



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

Non réglementé

2AU -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture pour l'extension des bâtiments existants.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

2AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

2AU -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

2AU -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

Plantations d'alignement

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation ou correspondre à la trame portée sur le plan de zonage.

La marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD910 doit faire l'objet d'un traitement paysager à caractère végétal et notamment les aires de stationnement.

2AU -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet