

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_a

Il s'agit d'une zone comprenant des terrains non équipés, fermée à l'urbanisation.

L'ouverture de cette zone à l'aménagement doit faire l'objet d'une procédure de modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE AU_a 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article AU_a2.

ARTICLE AU_a 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les équipements et installations à condition d'être liés à la gestion des réseaux ou d'intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_a 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU_a 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU_a 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU_a 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les équipements et installations autorisés doivent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

ARTICLE AU_a 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements et installations autorisés doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE IIAU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Cette zone ouverte à l'urbanisation comprend des terrains peu ou pas équipés, destinés à accueillir des aménagements et installations collectives liés aux sports, loisirs et activités socioculturelles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'articles AUe2

ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme (clôture, serre,...).

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'ensemble des éléments ci-après sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux de baignade du plan d'eau et du Couasnon.

1 - sont soumises au régime déclaratif les occupations et utilisations visées à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme (clôture, serre ...)

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - les constructions et occupations du sol à condition d'être à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général, et :

- de sports
- de loisirs,
- de tourisme,
- d'hôtellerie, s
- socio-culturels, éducatifs,
- d'espaces verts.

4 - les terrains de camping, de caravanes et de HLL à condition de respecter la législation en vigueur.

5 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;

6 - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des équipements autorisés et réalisés dans la zone.

7 - les constructions liées aux activités autorisées à condition d'être postérieures à la réalisation de ces activités.

8 - les parcs de stationnement de véhicules directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

9 - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, stations de pompage,...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Les voies nouvelles de transit et de distribution, de la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

2 - Accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un accès doit avoir une emprise minimale de 4 mètres.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

En cas d'alimentation alternée (adduction publique/puits privé), les réseaux doivent être totalement indépendants.

2 - Eaux usées :

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

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

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

En cas de rejet d'eaux non domestiques, une convention de raccordement doit être établie.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex : téléphone, électricité, ...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions sont édifiées à un minimum de 5 mètres en retrait dudit alignement.

ARTICLE AUb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance horizontale ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas porter atteinte au lieu avoisinant.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits en parements extérieurs l'emploi brut de matériaux fabriqués (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) en vue d'être recouvert d'un enduit.

Le nuancier du Maine et Loire doit être respecté

L'aspect de la clôture doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et arbres doivent être conservés au maximum sauf contraintes techniques.

Les haies doivent être constituées de 2 essences variées minimum à caractère bocager ou floral.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.