

Révision simplifiée n°9
Approuvée le
14/02/08

Modification n°6
Approuvée le
14/02/08

Modification n°2
Approuvée le
10/07/06

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET LEXIQUE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes d'Angers Loire Métropole.

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

I- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

« 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique»

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

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

Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement»

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22».

Article R. 111-21

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. »

II- Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

III- Protection du patrimoine : Article L1 du code du patrimoine « Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. »

Les articles du livre V du code du patrimoine précisent les visas concernant le patrimoine archéologique. L'article L510-1 indique que « constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel ». Les modalités d'application des procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont précisées par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr).

Les articles du livre VI précisent les visas concernant les édifices inscrits ou classés, les ZPPAUP et les secteurs sauvegardés. Ces protections figurent également au titre des servitudes d'utilité publique.

IV- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU" ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

V- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme, ces articles régissant le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

VI- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

VII- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

VIII- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : UA, UC, UD, UH, UM, UY, UZ ;

- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : 1AUA, 1AUC, 1AUY, 1AUZ, 2AU, 2AUZ ;

- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

- la zone naturelle désignée par l'indice N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 14 articles :

- | | |
|-------------------|---|
| Article 1 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques. |
| Article 7 | Implantation par rapport aux limites séparatives. |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Obligations imposées en matière d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol |

ARTICLE 4

ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

LEXIQUE

- ❑ **Alignement** : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.
- ❑ **Annexes** : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines,
- ❑ **Arbres de haute tige** : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} grandeur).
- ❑ **Attique** : sont considérés comme attiques les niveaux placés au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur
- ❑ **Bande E** : Lorsqu'elle est prévue, la bande E correspond à une bande continue, définie par une épaisseur de X mètres d'épaisseur à compter de l'alignement des voies ouverte à la circulation automobile. Les dispositions réglementaires, définies dans et au-delà de cette bande, s'appliquent à toutes les parcelles ou parties de parcelles.
- ❑ **Boisement à usage d'exploitation** : toute superficie boisée plantée dans le cadre d'un usage d'exploitation forestière telles que peupleraies, sapinières... hormis les haies et alignement d'arbre.
- ❑ **Changement de destination** : Il consiste à donner à un bâtiment existant une destination (habitat, activités, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.
- ❑ **Egout du toit** : L'égout du toit correspond à la ligne réelle ou fictive correspondant à l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné à 45° englobant le volume de la construction.
- ❑ **Emprise au sol** : l'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupé par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci. Les volumes situés sous le niveau du terrain naturel sont pris en compte dans ce calcul.
Toutefois, les débords de toitures, les balcons, oriels etc... ne sont pas pris en compte, ainsi que les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel, à condition de faire l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière...).
- Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement réservé qui est prise en compte.
- ❑ **Emprises publiques** : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
- ❑ **Extension mesurée** : Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.
L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la SHON et/ou de la SHOB, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.
L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.
L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.
- ❑ **Faitage** : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

□ **Filet de hauteur :**

Le type de trait représentant le filet vaut hauteur maximale des constructions à l'égout du toit (art 10) le long de la voie.

Les filets indiquent la hauteur de la verticale de façade en bordure de voie définissant le gabarit dans lequel doivent s'inscrire les constructions.

La hauteur du filet est définie graphiquement par le type de trait.

□ **Gabarit :** Est appelé gabarit l'ensemble des lignes brisées tracées dans les plans perpendiculaires, soit à l'alignement, soit aux limites séparatives, soit aux façades d'une construction, qui forment l'enveloppe dans laquelle s'inscrivent les constructions, en y faisant coïncider leur profil.

Le gabarit se compose :

1. d'une verticale, qui coïncide avec la façade de l'immeuble,
2. d'une oblique élevée au sommet de la verticale,
3. d'une horizontale pouvant se confondre avec la hauteur maximale de la zone, et fixant la hauteur maximale de la construction.

□ **Gardiennage (construction à usage exclusif de) :** il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

□ **Hauteur à l'égout :** correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel :

- jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente
- jusqu'au niveau de la terrasse pour les constructions avec attique

□ **Hauteur au faîtage :** La hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

□ **Installations classées :** les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

□ **Limites séparatives :** les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

□ **Marge de recul :** la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

□ **Opération d'ensemble :** ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

□ **Pièces principales :** Ce sont les pièces qui sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail.

- ❑ **Reconstruction après sinistre** : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1^{er} alinéa)
- ❑ **Reconstruction d'un bâtiment** : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2^{ème} alinea)
- ❑ **Retrait** : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade et une profondeur de plus de 0.50 mètres.
- ❑ **Surface hors œuvre brute (SHOB)** : la surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculée à partir du nu extérieur des façades y compris les combles et les sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et les toitures-terrasses accessibles ou non.
- ❑ **Surface hors œuvre nette (SHON)** : la surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après les déductions autorisées.
- ❑ **Terrain desservi** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)
- ❑ **Terrain naturel** : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.
- ❑ **Unité foncière** : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.
- ❑ **Voie** : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :
 - la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
 - la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation
- ❑ **Zone d'assainissement collectif** : zone où Angers Loire Métropole est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.
- ❑ **Zone d'assainissement non collectif** : zone où la commune (ou la collectivité qui a compétence en matière d'assainissement non collectif) est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.
- ❑ **Zone non-aedificandi** : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits.

Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.

ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE N POUR LES PLU CENTRE, NORD-EST, NORD-OUEST, SUD-OUEST DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANGERS LOIRE METROPOLE

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites.

Projet d'agglomération

L'agglomération angevine dispose d'un potentiel « naturel » qui constitue à la fois une des bases économiques de son territoire et un facteur de qualité de vie exceptionnelle.

La valorisation et la préservation du patrimoine naturel est un thème central du volet aménagement du projet d'agglomération. La stratégie globale de développement exprimée dans le projet repose ainsi sur la prise en compte des espaces naturels constituant le support d'actions coordonnées. Trois objectifs majeurs ont été définis pour guider les orientations de développement d'Angers Loire Métropole :

- Exploiter la richesse que constitue la présence de l'eau dans l'agglomération

Le territoire de l'agglomération angevine est marquée par la plus grande confluence française : Loire et Bassin de la Maine avec plus de 7 000 ha inondables plusieurs mois par an. Ces espaces à haute valeur ajoutée écologique classée en ZNIEFF 1 et inscrits à Natura 2000 constituent des sites exceptionnels qu'il convient de préserver et de valoriser. Trois types d'actions sont énoncés pour orienter l'aménagement et le économique du territoire :

Dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des actions concertées seront menées pour l'entretien et la valorisation des zones inondables, la gestion des bassins versants ainsi que la limitation de l'étalement urbain et la maîtrise des rejets.

Les actions d'aménagement urbain en dialogue avec les cours d'eau permettront la reconquête des berges de la Maine, la préservation des paysages et la promotion des bords de la Loire et de ses affluents.

La valorisation du potentiel économique et touristique que représente les fleuves et les rivières angevines.

- Préserver l'exceptionnelle diversité des paysages, porteur de l'identité de l'agglomération

Au delà du classement au patrimoine mondial de l'U.N.E.S.C.O. au titre des paysages culturelle de la vallées de la Loire le territoire de l'agglomération est marqué par une grande diversité d'entités paysagères (centre urbain, sillon ardoisier, Basses Vallées Angevines, vallée de la Loire, vignobles, espaces horticoles, bocages...). Le projet d'agglomération s'attache ainsi : à permettre leur évolution dans le respect de l'identité des paysages et leur diversité originale. Donner accès au paysage à la population locale et aux visiteurs.

- Assurer les ressources de demain, diminuer risques et nuisances

Le projet d'agglomération a défini des grands domaines d'intervention pour assurer la mise en œuvre des politiques environnementales en s'appuyant notamment sur :

- La satisfaction des besoins en quantité et qualité en matière d'eau potable.
- L'amélioration de la qualité des rejets en eau dans le milieu naturel.
- La réduction, le traitement et valorisation des déchets.
- La prise en compte des nuisances liées au bruit.
- L'amélioration de la qualité de l'air.
- La prévention des risques naturels et industriels (transport des matières dangereuses, incendies, effondrement de terrains...).
- L'économie des ressources naturelles et énergétiques.

Ces orientations se traduisent au niveau réglementaire avec un zonage adapté aux enjeux (zone de protection des espaces naturel, de valorisation du patrimoine architectural ou végétal) et des règles spécifiques en fonction des besoins de recomposition ou des espaces bâtis ou d'évolution de secteurs particuliers.

Caractéristiques géographiques et paysagères

L'agglomération est marquée par la zone de confluence entre le bassin parisien et le massif armoricain, la Loire créant le lien entre ces deux ensembles. Le territoire se décline en cinq grandes régions naturelles ayant chacune leurs caractéristiques propres : le Segréen, les Mauges, le Saumurois, le Baugeois, les vallées. Ces déclinaisons multiples conduisent à une concentration sur un espace restreint de paysages d'une grande diversité.

Sept entités paysagères principales peuvent être identifiées dans l'agglomération, en dehors du secteur urbain : un axe ligérien, les paysages de coteaux de l'Anjou et du sud de la Loire, les plateaux de l'ouest, les Basses Vallées Angevines, les plaines horticoles de l'ouest, les espaces de bocages entre Sarthe et Mayenne, et les paysages de Sarthe et Loir

La zone **N** est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Na** correspond aux hameaux dans lesquels le maintien et l'évolution des constructions à usage d'habitation par des extensions mesurées ainsi que des constructions et installations nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont permis ;
- **Le secteur Nb** correspond aux hameaux et aux portions de territoire où le bâti non agricole est très présent, dans lesquels seuls le maintien et l'évolution des constructions à usage d'habitation par des extensions mesurées sont autorisés ;
- **Le secteur Ne** correspond à des sites naturels dans lesquels sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- **Le secteur Nj** correspond aux espaces naturels à vocation de jardins ;
- **Le secteur Ni** correspond aux espaces à vocation culturelle, sportive, de loisirs, ou touristique ;

Modification n°6
Approuvée le
14/02/08

✓ **Le sous-secteur Niv** correspond à des secteurs d'habitat résidentiel de loisirs à vocation touristique.

- **Le secteur Nm** correspond aux espaces naturels réservés aux activités militaires ;
- **Le secteur Nn** correspond aux espaces dans lesquels sont permises les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage ;
- **Le secteur Np** : espaces d'intérêt patrimonial (bâti et naturel) ;
- **Le secteur Nr** correspond aux espaces naturels dans lesquels sont autorisés les équipements publics d'infrastructure ;
- **Le secteur Nx** correspond aux espaces dans lesquels sont autorisés les bâtiments d'activités en lien avec l'exploitation forestière ;
- **Le secteur Ny** correspond aux espaces dans lesquels sont implantées des activités de manière diffuse.

R. S. n°9
Approuvée
le 14/02/08

Les indices spécifiques correspondent aux caractéristiques suivantes :

- **i** : zones inondables : pour les zones naturelles, l'indice i soit renvoie aux dispositions du PPRI, s'il existe, soit définit dans le règlement des dispositions spécifiques à ce type de risque.
- **o** : espace présentant un intérêt paysager à préserver, en particulier concernant les ouvertures de points de vues dans les vallées : toute plantation de boisement à usage d'exploitation (peupleraies, sapinières, ...) est interdite.
- **q** : zones où la présence de cavités ou de galeries souterraines est possible.
- **s** : zones de risques technologiques.

nota : Le règlement du PLU Sud-Ouest précise les dispositions réglementaires pour les seules zones et secteurs inscrits sur le territoire concerné.

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

N 1.1 Dispositions générales

À l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits et en particulier :

Les constructions et installations 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. Sont particulièrement interdits les dépôts de toute nature ainsi que les carrières.

Les constructions neuves à l'exception de ce qui est autorisé en N 2.

N 1.2 Dispositions particulières aux secteurs

1. Dans le secteur indicé i, sont interdits :

- les équipements de santé et de sécurité tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les sous-sols,
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux déjà urbanisés, de façon à ne pas aggraver les risques en amont et en aval. Toutefois, la réalisation de travaux d'infrastructures publiques pourra être autorisée à condition de prendre toutes mesures pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

2. Dans le secteur indicé o : Outre les dispositions de l'article N 1.1, est également interdite toute utilisation ou occupation du sol par des boisements à usage d'exploitation (peupleraie, sapinière, ...)

3. Dans les secteurs indicés s1 et s2, sont notamment interdits :

- Les établissements recevant du public des 1ère, 2e, 3e, 4e et 5e catégories, comme définies dans les articles G.N.1 et G.N.2 de l'Arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1988 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares.
- L'implantation de nouvelles autoroutes et routes à grande circulation (au sens de l'article R 26 du Code de la Route), dont le débit dépasse 2 000 véhicules par jour, ainsi que de nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs.

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

N 2.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière, ainsi que les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, liées à celle-ci.
2. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou lié aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.

3. Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure adaptée à leur besoins, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement et que leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager.
4. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments ou bâtiments isolés, calvaires, puits, murs de clôture, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
5. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs, perspectives, avenues, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
6. Les équipements publics d'infrastructures de voirie, aménagements annexes, aires de service et de repos, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
7. Le long des infrastructures existantes, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public lié à l'exploitation du trafic ferroviaire ou à la distribution d'énergie.

Le long des rivières : les ouvrages publics nécessaires à l'exploitation de la rivière (écluses, vannes, etc) et à la gestion des crues.

N 2.2 Dispositions particulières aux secteurs

Outre les dispositions du N 2.1 sont également autorisés :

1. Pour l'ensemble des secteurs :

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement. Sont notamment autorisés les plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole.

2. Dans le secteur Na :

Les constructions, extensions, changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement de loisirs et leurs annexes si la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.

A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, ou à moins de 100 mètres des limites extérieures d'un plan d'épandage, seules sont autorisées l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

3. Dans le secteur Nb :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée,
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

Modification n°2 Approuvée le 10/07/06
--

- Le changement de destination des constructions existantes, et leur extension mesurée, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité.
 - l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, et à plus de 100 mètres des limites extérieures d'un plan d'épandage.
 - l'affectation nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs, et leurs annexes,
 - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée.
- La construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
 - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.
- La construction de piscine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - elle doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

4. Dans le secteur Ne :

Modification n°2
Approuvée le
10/07/06

Les constructions et installations d'intérêt collectif, publiques ou privées, à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique (enseignement, formation...), l'hébergement lié à ces équipements, ainsi que les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

5. Dans le secteur Nj :

Les abris pour le jardinage s'il s'agit de structure légère et sans fondation, d'une surface inférieure ou égale à 10 m².

6. Dans le secteur NI :

Modification n°2
Approuvée le
10/07/06

Les constructions et installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristique ou de loisirs ainsi que les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer leur surveillance.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

7. Dans le secteur Nm :

Les constructions et installations liées aux activités militaires.

8. Dans le secteur Nn :

Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

9. Dans le secteur Np :

- Les aménagements et constructions de mise en valeur et d'accompagnement des monuments et sites.
- L'extension mesurée et/ou le changement de destination des constructions existantes dans le cadre d'une valorisation du patrimoine (habitation, bureaux, hébergement hôtelier,...), sous réserve du respect de l'harmonie d'origine et des caractères du patrimoine existant.
- Les affouillements et les exhaussements du sol destinés à établir des mouvements de terrain dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager.
- Les constructions et installations complémentaires des jardins ou « fabriques » telles qu'orangeries, glacières, serres, nymphées, pavillons de gardien, kiosques, belvédères.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- La construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
 - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.
- La construction de piscine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - elle doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

10. Dans le secteur Nr :

Les équipements, installations, aménagements et constructions liés aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, station de pompage, relais hertzien, transformateur, aire de stationnement ...), les ouvrages techniques liés au fonctionnement des réseaux collectifs si les dispositions sont prises pour les intégrer au paysage.

11. Dans le secteur Nx :

Les constructions à usage d'activités et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation forestière, et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- l'intégration à l'environnement doit être respectée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement.

12. Dans le secteur Ny :

L'extension mesurée des constructions et installations à usage d'activités existantes dans la zone, si l'ensemble des conditions suivantes est réunie :

- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes,
- l'emprise au sol des constructions après extension n'excède pas 1,3 fois l'emprise au sol originelle sur le terrain.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

N 2.3

Dispositions spécifiques aux indices

- **Les secteurs indicés i** couvrent des zones inondables. Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux. Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone devront prendre en compte les plans de prévention des risques s'ils existent.
- **Les secteurs indicés s** sont soumis aux réglementations en vigueur pour les risques technologiques.

Dans les secteurs indicés s1, seuls sont autorisés :

- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de services qui n'entraînent ni extension, ni changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public, ni susceptibles d'affecter la sécurité des installations qui imposent les périmètres de protection,
- Les voies de desserte des constructions autorisées dans la zone et les nouvelles voies ferrées sans transport de voyageurs.

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

N 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

N 4.2 Eaux usées

Les constructions nouvelles non raccordées à un réseau d'assainissement collectif ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

N 4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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 aux avis de l'autorité compétente concernée.

Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

N 4.4 Défense incendie

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

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La configuration et les dimensions du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N 6.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan ou en l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

N 6.2 Dispositions particulières

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, son extension ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics peut être autorisée dans cette marge.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- Lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.
- Au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes.
- Lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre.

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

Article non réglementé sous réserve que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

- Dans le secteur Na, l'emprise ne pourra dépasser 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N 10.1 Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres au faitage, ni comporter, pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, de façade dont la hauteur maximale excéderait 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'extension de constructions existantes présentant déjà une hauteur au faitage supérieure à la hauteur maximale de la zone, une hauteur supérieure peut être autorisée, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction, ni aux ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics.

N 10.2 Dispositions particulières aux secteurs

- Pour les secteurs Ni et Nm, toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres au faitage.
- Pour le secteur Na : Sauf indication d'une hauteur différente sur le document graphique, toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres au faitage, ni comporter, pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, de façade dont la hauteur maximale excéderait 7 mètres à l'égout du toit.

Modification n°5
Approuvée le
12/09/06

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire 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 devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration (cf. annexes : guide pour les clôtures). Cette disposition peut ne pas s'appliquer pas dans le secteur Nr pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des installations techniques services publics.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine et Loire.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis existant dans le secteur Np, ou identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, devront être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

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

Dans les ensembles naturels et agricoles d'intérêt paysager particulier (affleurements granitiques, côteaux viticoles, ...) délimités au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, ou la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, autorisées dans la zone, devront respecter la qualité et l'ambiance paysagère, et préserver les cônes de vues lointaines.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Pour les logements : 2 places par logement.
- Pour les autres constructions : selon les besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

N 13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone. Cette disposition peut ne pas s'appliquer pas dans le secteur Nr en cas d'incompatibilité avec les installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan de zonage avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les arbres fruitiers et les essences indigènes.

N 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

N 13.3 Arbres, haies, secteurs paysagers

Les éléments végétaux ou naturels (haies, arbres, secteurs paysagers...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'aménagement, ou d'exploitation agricole, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

N 13.4 Terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.