

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen terme.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en oeuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Plusieurs secteurs à vocation d'habitat ont été définis sur les plans de zonage :

- **le secteur 1AU1** au nord de l'agglomération le long de la RD 52,
- **le secteur 1AU2** au sud-ouest de l'agglomération (secteur de la Prée),
- **le secteur 1AU3** au cœur de la trame bâtie (secteur de la Madeleine),
- **le secteur 1AU4** au sud de l'agglomération (secteur du Carrier).

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

L'ensemble de la zone 1AU est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone 1AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (*cf. fiche jointe dans la partie « Annexes »*).

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation prévue par les schémas d'organisation spatiale.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les nouvelles activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

ARTICLE 1AU 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant, envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement,
- Les constructions à usage de commerces ou de services dès lors qu'elles sont directement rattachées à une habitation présente dans la zone.
- Les clôtures implantées en limite du domaine public à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur 1AU1 exclusivement :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant, envisagé sur l'ensemble de la zone et que le projet prévoit pour la zone la réalisation d'une proportion de 50% de logements sociaux au minimum (application de l'article L. 123-1 16° du code de l'urbanisme).

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation...

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. 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.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace 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...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

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

4.2 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. Le raccordement d'eaux non domestiques au réseau d'eaux usées doit faire l'objet d'une convention de raccordement.

4.3 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,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

4.4 Autres réseaux

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles de toute nature sont édifiées :

- conformément aux règles ou dispositions précisées sur les documents graphiques ou dans les Orientations particulières d'aménagement,
- en l'absence de dispositions particulières, soit à l'alignement soit suivant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales de 3 mètres minimum soient réservées.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Façades et murs

La teinte des enduits (maçonnerie ou bois) doit être en harmonie avec le milieu environnant et faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

11.3 Toitures et couvertures

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, l'utilisation de l'ardoise est obligatoire.

Toutefois, dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couvertes en tuile, l'usage de la tuile peut être autorisé.

La teinte des matériaux de couverture devra faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

La toiture-terrasse est autorisée.

11.4 Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

L'utilisation de bardages métalliques est interdite sauf pour les abris de jardin dès lors que ces bardages sont non brillants.

11.5 Traitement des abords

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 Clôtures

Pour les groupements d'habitations et les lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

11.7 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- *Pour les constructions à usage d'habitation*, il est exigé au moins une place de stationnement par logement
- *Pour les autres constructions et installations*, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 3 logements devront comprendre des espaces verts d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

13.2 Eléments de paysage protégés

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

