

## 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 court et moyen terme.

Les activités agricoles (exploitation des terres 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 prosrites.

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

La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur 1AU1**, au sud du bourg, réservé aux extensions à vocation d'habitat,
- **le secteur 1AUe**, au nord du bourg, réservé pour l'implantation d'équipements publics scolaires, ludiques, culturelles, sportifs ou de loisirs,
- **le secteur 1AUy**, au nord-ouest du bourg, réservé pour l'implantation de quelques activités artisanales dont le fonctionnement est compatible avec la proximité de zones habitées.

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 la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

Une partie de la zone 1AU et de ses sous-secteurs est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone 1AU et de ses sous-secteurs, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

##### ■ 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****Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AU à vocation d'habitat (1AU1) :**

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.

**Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUe :**

Les constructions, occupations ou utilisations du sol sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

**Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUy:**

Les constructions, occupations ou utilisations du sol sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

**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 et des secteurs :**

- 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,

**Dispositions complémentaires applicables exclusivement dans le secteur 1AU1 :**

- 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 respectant les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement,

**Dispositions complémentaires applicables exclusivement dans le secteur 1AUe :**

- Les bâtiments publics,

- Les constructions, occupations et ou utilisations du sol liées aux activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives ou culturelles.

**Dispositions complémentaires applicables exclusivement dans le secteur 1AUy :**

- Les constructions à vocation d'activités artisanales à condition que leur fonctionnement soient compatibles avec la proximité d'habitations et ne génèrent pas de nuisances (odeurs, bruit...).

## 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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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 ou 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.

## 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. La disconnexion totale du réseau d'eau potable avec les éventuelles eaux de puits ou de process devra être assurée par la mise en place de réseaux entièrement séparés.

**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. En cas de rejet d'eaux usées non domestiques au réseau d'eaux usées, une convention de raccordement devra être signée.

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

**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 gravitairement 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.

#### **4.4 Autres réseaux**

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

#### **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**

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait par rapport à cet alignement.

##### **Dispositions complémentaires applicables dans le secteur 1AUy :**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin rural de la Hallerie.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, elles devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ( $L > H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

##### **Implantations différentes**

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUy :**

L'emprise au sol des constructions à vocation d'activités artisanales est limitée à 50% de la superficie de la parcelle.

**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.

**10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions 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, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

**11.2 Les façades**

Sont interdits en parements extérieurs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'utilisation du bois est autorisée dès lors qu'il ne constitue pas le seul matériau de construction et qu'il ne fait pas saillie par rapport aux angles de la construction.

L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

**11.3 Toitures et couvertures**

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature, de tôle ondulée galvanisée et de fibro-ciment gris est interdite en toiture.

**11.4 Couleurs**

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

**11.5 Clôtures**

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1 mètre en bordure des voies publiques (hors système à claire-voie) et 2 mètres pour les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits en limite de l'espace public.

Dans le cas où la clôture est réalisée avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...), celle-ci doit être enduite des deux côtés.

**11.6 Traitement des abords**

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 buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elle ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

**11.7 Constructions artisanales et dépôts**

**Dispositions particulières applicables exclusivement dans le secteur 1AUy :**

Les constructions à usage d'activités artisanales et l'ensemble des installations afférentes devront prendre un aspect (matériaux, couleurs...) garantissant leur parfaite intégration dans le paysage.

La volumétrie doit être simple et de type parallélépipédique.

Les matériaux employés pour la construction devront être de bonne qualité.

Sont autorisés :

- les murs maçonnés enduits dont la teinte est conforme aux teintes observées localement,
- les bardages métalliques non brillants, teintés dans la masse, de couleur claire ou neutre.
- tout autre matériau, en particulier le bois, à condition d'être non brillant et traité comme élément de façade.

Les enseignes sont inscrites dans le volume du bâtiment.

Les aires de stockage sont interdites dans une bande de 5 mètres calculée à partir de l'alignement du chemin rural de la Hallerie.

Si les dépôts sont en plein air, ils doivent être protégés des regards par :

- un grillage, doublé d'une haie. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres
- des murs constitués du même matériau que le bâti principal, hauteurs limitées à 2 mètres. Les stockages peuvent être intégrés (couverts) au bâtiment ou accolés au bâti et ceints d'un écran de même nature que le bâtiment.

**ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

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 la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

##### ■ Objectif recherché

La zone 2AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 2AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

**ARTICLE 2AU 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisés :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles puissent être facilement démontables,

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

Dans la zone 2AU, s'appliquent les règles définies à la section II de la zone N.

**SECTION III****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.