

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

p. 34

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### Caractère de la zone 1AU

*Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.*

#### Identification :

La zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (d'où sa dénomination 1AUh) qui peut faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle correspond aux sites :

- de la rue des Jardins (prolongement de la rue des Jardins au-delà de la maison de l'enfance) : secteur 1AUh<sub>1</sub>,
- des Oujardes : secteur 1AUh<sub>2</sub>,
- de la Vanrie / l'Ouche Bodet : secteur 1AUh<sub>3</sub>.

La zone 1AU est partiellement concernée :

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.
- **par le risque de remontée de nappes de niveau « fort »** : des dispositions constructives devront être mises en œuvre.

#### Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière d'habitat, en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le tissu urbain du bourg et du village des Loges.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant.

L'urbanisation de cette zone doit non seulement respecter les dispositions réglementaires mais aussi prendre en compte les dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti, zone humide) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- **dans le secteur 1AUh<sub>1</sub>**, de mettre en œuvre un programme d'une douzaine de logements au minimum, intégré dans une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant au moins un tiers de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme,
- **dans le secteur 1AUh<sub>2</sub>**, de mettre en œuvre un programme de 40 logements au minimum, intégré dans une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme,
- **dans le secteur 1AUh<sub>3</sub>**, de mettre en œuvre un programme de 20 logements au minimum, intégré dans une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant au moins 15% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

##### **ne sont admises dans la zone 1AU que les occupation et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...),
- les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur,
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AU 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 – 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 adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

### **ARTICLE 1AU 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

##### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

**4 - Déchets :**

Au sein du secteur 1AUh<sub>2</sub>, un point de collecte des déchets par conteneurs enterrés devra être aménagé.

**ARTICLE 1AU 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les deux limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

**Exceptions :**

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9                    EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10                    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur est prise en compte sur la façade la moins haute, la hauteur des autres façades après travaux ne pouvant excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

**Dans les secteurs 1AU<sub>1</sub> et 1AU<sub>2</sub>,** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

**Dans le secteur 1AU<sub>3</sub>,** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

**Exception :**

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

**ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Une surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction par rapport au sol naturel est autorisée, dans la limite d'une surélévation de 0,40 mètre.

Les rampes extérieures pour accéder au sous-sol sont interdites. Les sous-sols sont donc interdits, à moins qu'ils participent à une adaptation au sol de la construction (sous-sol semi-enterré / rez-de-jardin).

**3. Façades**

**3.1 Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Seuls sont autorisés :

- les constructions en pierre de taille (pierres traditionnelles locales : schistes, tuffeau) ainsi que les maçonneries recouvertes de parements donnant l'aspect des murs traditionnels,
- les enduits brossés ou talochés respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire,
- les bardages bois, métalliques ou tout autre matériau renouvelable ou matériau ou procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire et que leur aspect s'intègre dans l'environnement immédiat de la construction ; les bardages bois peuvent également conserver la teinte du bois naturel, ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun) ou être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels.

### 3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Le dessin et les profils des menuiseries doivent être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les menuiseries doivent être peintes, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

## **4. Toitures**

### 4.1 Construction principale

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Pour la couverture, seuls sont autorisés les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

### 4.2 Annexes à la construction principale et abri de jardin

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. La couverture doit être d'aspect mat et de couleur schiste.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1.20 mètre lorsque ces derniers sont visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

## **5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être de teinte schiste.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment. Dans ce cas, on recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Le cadre des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être de teinte schiste.

## **6. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **ARTICLE 1AU 12**

### **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement :

- une place de stationnement au minimum par logement de 3 pièces et moins,
- deux places de stationnement au minimum par logement de plus de 3 pièces, à l'exception des logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise,
- plus un nombre minimum de places de stationnement « visiteurs » dans les espaces « publics » équivalent au ratio suivant : 0.5 place par logement créé.

En outre, dans le cas de constructions d'équipements ou d'immeubles collectifs, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

#### **ARTICLE 1AU 13                    ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

##### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

##### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

##### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

**Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire au moins équivalent.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE 1AU 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales  
et infrastructures/réseaux de communication électroniques**

**ARTICLE 1AU 15**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

