

PARTIE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour permettre le développement de l'agglomération. Sa vocation est mixte. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage, qui y sont liés.

Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- L'extension d'une construction principale existante, dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette préexistante et dans le respect de l'article 11.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.
- Les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2AU3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 2AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux pluviales doivent être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie, jointes en annexe du présent règlement.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 2AU5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantées en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 m peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 2AU7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

A/ Dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement, les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiées le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

B/ Au-delà de cette bande, seuls les bâtiments annexes non accolés peuvent être implantés le long des limites séparatives

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 2AU8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m, y compris lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

ARTICLE 2AU9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne peut excéder 15 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type garage ne peut excéder 50 m².

ARTICLE 2AU10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois, des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1 ou R+comble).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas la hauteur imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec une hauteur identique à celle du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE 2AU11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties enduites doivent être réalisées avec les matériaux traditionnels de la région, de tonalité neutre ou naturelle, à coloration claire, telle que mentionnée au nuancier du Maine-et-Loire (ton E1 à E9). Le blanc pur est toutefois à proscrire.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Le blanc pur est à proscrire.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des bâtiments annexes non accolés de type garage doivent être composées d'une double pente.

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions sont l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériaux de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur s'harmonisent avec l'ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Quand elles existent, les clôtures sur rue doivent être constituées, suivant cet environnement :

- Soit d'un mur bahut ou muret de maçonnerie de pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 m.
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 m.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière discrète vis-à-vis de la voie publique, leur implantation en façade étant interdite.

ARTICLE 2AU12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicule par logement, garage compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place de véhicule pour visiteurs par tranche de 4 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m², la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON).

Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de vente.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé une place de stationnement par 80m² de surface de plancher hors œuvre nette construite. Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions sont adaptées à l'activité doivent être prévues.

Pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré, il doit être réalisé 1 place de stationnement par classe.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé 0,8 places de stationnement par chambre.

Pour les établissements de restauration jusqu'à 50 m² de salle, il doit être réalisé 3 places de stationnement par 10 m² et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

Pour les salles de spectacle et de réunion, il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m² minimum pour les cycles.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

ARTICLE 2AU14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.