

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AU « indicée »

p. 27

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU « indicée »

Caractère de la zone AU « indicée »

Identification :

La zone AU « indicée » est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée au développement urbain de la commune à court et moyen terme.

Cette zone comporte 2 sites à vocation d'habitat dénommés AUh :

- « la Laiterie » (au nord de l'ancien site de la Laiterie),
- « le centre-bourg » (cœur d'îlot entre la rue des Mariniers et la rue G. Péron).

Cette zone comporte 1 site à vocation d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, touristique et de loisirs dénommé AUE, situé sur la partie est des terrains de l'ancienne Laiterie.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

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

ARTICLE AU « indicée » 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU « indicée » 2

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES
A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures, piliers et portails est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- la pose de panneaux photovoltaïques et panneaux solaires nécessite une déclaration préalable car l'aspect extérieur du bâtiment est modifié.
- 4- la construction de piscine est autorisée si elle est liée à l'habitation et à condition d'être implantée à proximité de la dite habitation. La construction est soumise à déclaration préalable si le bassin est supérieur à 10 m² et inférieur ou égale à 100 m².

II. Expression de la règle :

- Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. :
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- Sont en outre admises sous réserve dans le secteur AUh :
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
 - que l'opération projetée intéresse un ensemble de plus de 500 m² de S.H.O.N., sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
 - de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,
 - de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'équipement public.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation.
- 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 dans le respect du règlement du PPR

- Sont en outre admises sous réserve dans le secteur AUe :
 - de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, de loisirs ou touristiques.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements : bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, etc.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone et dans le respect du règlement du PPR

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU « indicée » 3

ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

En outre :

- *Dans l'ensemble de la zone*, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour ;
- *Le secteur AUh « le centre-bourg »* sera desservi par une voie à créer d'une emprise minimale de 8 mètres reliant la rue des Mariniers à la rue G. Péron, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement ;
- *Le secteur AUh « la Laiterie »* sera desservi à partir d'une voie structurante d'une emprise minimale de 10 mètres reliant la rue des Voies à l'axe pénétrant dans l'ancien site de la Laiterie depuis la rue de la Laiterie, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement ;
- *Dans le secteur AUh « la Laiterie »*, une liaison piétonne d'une emprise minimale de 3 mètres sera aménagée pour rejoindre la rue de la Voie Jolie, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement.

ARTICLE AU « indicée » 4

DESSERTE 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 le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau séparatif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau séparatif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE AU « indicée » 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU « indicée » 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 minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE AU « indicée » 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes qui est possible dans l'alignement de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE AU « indicée » 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle :

Les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres en l'absence d'ouverture sur pièce principale et si les règles en matière de sécurité et de défense contre l'incendie sont satisfaites.

Exception :

L'implantation, par rapport aux autres constructions édifiées sur la propriété, des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter la règle précédente si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE AU « indicée » 9

EMPRISE AU SOL

Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

ARTICLE AU « indicée » 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

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.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

Dans le secteur AUh, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur AUe, il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

ARTICLE AU « indicée » 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les sous-sols sont interdits.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Les ouvrages en enduit ciment devront recevoir une peinture de coloration « vieux tuffeau ».

Les bardages bois sont autorisés dans la mesure où ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale ; les pastiches d'architectures d'autres régions ou d'autres pays sont interdits. Les bardages bois seront teintés ou peints dans le respect du nuancier de Maine et Loire

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Pour les annexes accolées, une pente minimum de 25° est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², la couverture peut être en ardoise naturelle, en ardoise artificielle de teinte bleu-schiste ou en bardeaux d'asphalte de teinte bleu-schiste.

Pour les équipements publics, la couverture doit être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

5. Vérandas.

L'ossature des vérandas peut être en bois ou en métal d'une teinte respectant les dispositions du nuancier de Maine-et-Loire (rubrique menuiseries / ferronneries).

Si des matériaux d'isolation sont utilisés au niveau de la couverture de la véranda, ils doivent être masqués.

Si un soubassement est réalisé, le matériau utilisé doit être en adéquation avec celui de la construction principale.

La couverture pourra être en ardoises naturelles, ardoises artificielles ou matériau translucide (Plastique, verre...)

6. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.

Les ouvertures des lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf pour les lucarnes de type « œil de boeuf ») de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Ils doivent être de format vertical de dimensions n'excédant pas 0.78 m. / 0.98 m.

7. Menuiseries.

Les menuiseries en bois seront peintes ou teintées dans le respect du nuancier de Maine et Loire.

Le BLANC PUR est interdit

Elles pourront être d'un tout autre matériau (aluminium, PVC, etc.), mais leur teinte devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

8. Clôtures, piliers et portails.

Les clôtures piliers et portails doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Seules sont autorisées les clôtures et portails d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, etc.), la hauteur maximale de ce muret est de 0,60 mètre. Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 mètre

Les clôtures sur voie peuvent être constituées d'un grillage vert foncé à condition qu'il soit monté sur des piquets métalliques de même couleur et qu'il soit doublé d'une haie constituée d'essences à caractère champêtre ou floral. Les haies uniformes composées d'une seule espèce de conifères tels que thuyas et/ou cyprès sont interdites.

Les murs sur voie doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

ARTICLE AU « indicée »12

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.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle,
- 1,5 place de stationnement par logement pour une habitation collective.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

ARTICLE AU « indicée »13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone,

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'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement collectif doivent être arborées (arbres de haute tige, arbustes, haies, etc.).

En outre dans le secteur AUh « la Laiterie » et dans le secteur AUE,

Afin de traiter la transition entre l'urbanisation future et l'espace naturel environnant, une haie bocagère doit être plantée en limites est et sud, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU « indicée »14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.