

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")**

## **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU" (SECTEURS I AU, II AU ET AUL)**

### **Caractère des zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue trois secteurs :

- **Le secteur I AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.
- **Le secteur II AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.  
Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs en bordure de Maine et de part et d'autre de la rue de la Haie, dans le Bourg et au Nord de la Route du Bois Joli.

### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, sauf en AUL.

## **ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

### **Dans le secteur I AU :**

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
- b) Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.
- c) Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- d) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, piscines, abris de jardin,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)
- f) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- g) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- h) Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

### **Dans le secteur II AU :**

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, piscines, abris de jardin,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### **Dans le secteur AUL :**

- a) Sont soumis à autorisation :
  - toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.
  - l'édification des clôtures
  - les installations et travaux divers (articles R 422.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
  - les coupes et abattage d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.
- b) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - l'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination,
  - les annexes aux constructions existantes,
  - les équipements sportifs,
  - les équipements collectifs liés au tourisme et aux loisirs,
  - les logements de fonction et les constructions liés aux activités ci-dessus,
  - les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics d'intérêt général (station d'épuration, poste de relèvement...).
- c) Le niveau des pièces habitables devra tenir compte de celui des plus hautes eaux connues.

## **ARTICLE AU 3 - Voirie et Accès**

### **1 - Accès**

- a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- c) La largeur des voiries structurantes définies au schéma organique doivent être en rapport avec leur destination (voie de liaison ou de desserte) et l'intensité du trafic.

### **2 - Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant au moins 5 habitations doivent comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules légers, et le cas échéant aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

Si les voies en impasse doivent permettre

## **ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

### **2 – Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité et les autres réseaux**

Tous les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

a) Le nu des façades de toutes constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD 62 et 63**
  - en agglomération : 5 m
  - hors agglomération : 25 m
  
- Autres voies existantes : 5 m

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

b) Hors agglomération, une marge de recul de 15 vis-à-vis de l'axe des RD s'applique pour les équipements directement liés à la gestion du réseau routier.

c) Au sein des opérations des zones I AU

L'implantation des constructions admises en zone I AU doit s'effectuer à 5 mètres par rapport aux voies nouvelles.

D'autres reculs pourront toutefois être admis dans le cadre d'opérations d'ensemble recherchant des formes urbaines différenciées.

## **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Pour les secteurs I AU et II AU :**

**7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives** sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article AU 6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

### **7.2 - Implantation par rapport au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1.**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

### **Pour les secteurs AUL :**

La largeur minimale des marges d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## **ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété (article 111.16 du code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions**

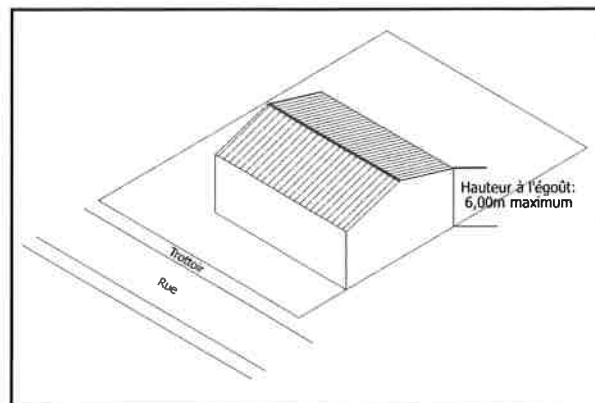
Sans objet.

## **ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.



Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans les cas suivant :

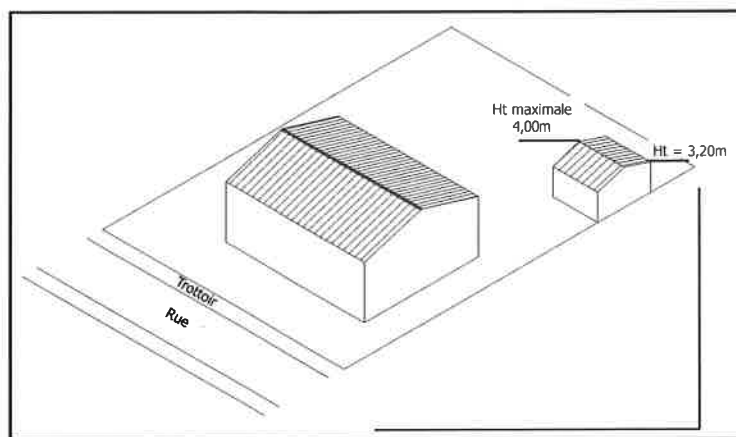
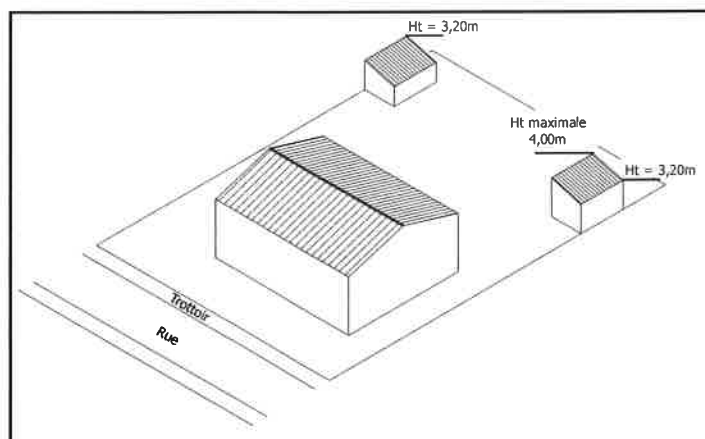
- extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...).
- construction entre deux bâtiments de hauteur supérieure à 6 m à l'égout

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,20 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faitage et 3,20 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

## **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### ***Règles générales :***

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Règles spécifiques :***

Sous réserve que l'intégration de la construction projetée (ou extension projetée) dans son environnement naturel ou son paysage urbain soit particulièrement justifiée, les projets d'architecture contemporaine ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables), pourront ne pas appliquer les prescriptions énoncées aux paragraphes 11.1 et 11.2 ci-après.

L'ensemble des dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

**11.1** - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volumes.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes des habitations et abris de jardin doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement, y compris les toitures. Ces annexes seront de préférence en matériaux traditionnels (parpaings enduits, pierre, bois ...).

### **11.2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou matériaux d'aspect et de tenue identique.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.



Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent être admises si elles sont justifiées par une composition architecturale appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Les toitures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale en termes de forme et de matériaux.

### **11.3 – Clôtures**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.

11.3.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

11.3.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublées d'une haie vive.
- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,40 m**.

11.3.3. En limite séparative, au delà de la marge de recul et en fonds de parcelles, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.
- soit par un mur de parpaing enduit ou murs en pierre,
- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,80 m**.

11.3.4. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.
- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,80 m**.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

#### **Pour le secteur AUL :**

Les clôtures éventuelles devront tenir compte de l'environnement immédiat. Elles peuvent être constituées par des haies, grillages, lisses, murs, murets.

## **ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1. - Constructions à usage d'habitation :**

Deux places de stationnement par logement.

Il doit être prévu une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun.

### **12.2 - Commerces :**

#### **12.2.1. Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à	150 m <sup>2</sup>	1 place par fraction de 50 m <sup>2</sup>
- plus de	150 à 500 m <sup>2</sup>	5 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	500 à 1 000 m <sup>2</sup>	10 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	1 000 à 2 500 m <sup>2</sup>	20 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	2 500 à 5 000 m <sup>2</sup>	17 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	5 000 à 10 000 m <sup>2</sup>	15 places pour 100 m <sup>2</sup>
- au-delà de	10 000 m <sup>2</sup>	12 places pour 100 m <sup>2</sup>

#### **12.2.1. Cas des autres commerces :**

Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.3 - Autres constructions :**

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter peut être exigée.

## **ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantation**

**13.1 - Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2 -** Les surfaces libres de toute construction (ainsi que les aires de stationnement) doivent être plantées pour les opérations de plus de 10 logements, les espaces collectifs y compris la voirie doivent représenter 20 % au minimum de la surface du terrain.

Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet...).

## **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

### **Pour les secteurs AUL :**

Le C.O.S. maximum est fixé à 0,30.