

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 vocation principale d'habitat à court et moyen terme.

Les activités 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 proscrites.

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

#### Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *L'ensemble de la zone 1AU est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone 1AU, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone 1AU est entièrement soumise aux prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée le 3 septembre 2008.*
- *le risque « mouvement de terrain » tel qu'identifié par un contour particulier sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, les règles, prescriptions et recommandations du PPR « Coteau du Saumurois » s'imposent au règlement du PLU*

#### ■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation tout en veillant à l'intégration urbaine et fonctionnelle de ces extensions dans la trame urbaine existante.



## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

#### ARTICLE 1AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites 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.

#### ARTICLE 1AU 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

##### Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'ensemble, défini sur tout ou partie de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement et prévoyant :
  - a minima, sur le secteur spécifiquement défini à cet effet au sein des Orientations d'aménagement, la réalisation de 12 logements locatifs sociaux,
  - le respect d'une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble de la zone 1AU.
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation et la construction de leurs annexes,
- Les installations et travaux divers y compris ceux soumis à la réglementation sur les installations classées :
  - correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - ne présentant pas de risque pour le voisinage,
  - sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classées ou de services et les constructions à usage viticole, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et d'être liées à une habitation présente dans la zone,

### ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

#### 3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens à classer dans le domaine public doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée. Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...). Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### 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.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel 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'eau de pluie éventuellement créés doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et ceux de distribution destinée à la consommation humaine.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Autres réseaux**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

### **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**

Sauf dispositions contraires mentionnées au sein des documents graphiques ou des Orientations Particulières d'Aménagement, les constructions sont édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction) soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, soit à un minimum de 1 mètre en retrait dudit alignement.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées avec un minimum de 1,4 mètre.

### **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 des constructions n'est pas règlementée.

## **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.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation à usage agricole, d'équipements, de commerces ou d'activités ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes sera inférieure à celle de la construction principale.

Sur le secteur identifié comme « réservé pour la création de logements locatifs sociaux » au sein des Orientations d'Aménagement, la hauteur des constructions desservies depuis la rue du Caillou ne peut excéder 6 mètres.

Les surélévations de constructions existantes devront se faire dans le respect des prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

## **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs abords (jardins, clôtures...) sont soumis au respect des prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.



## ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé :

- 2 places par logement individuel (y compris le garage),
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de SHON,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

**Pour les constructions à usage de restauration, d'artisanat, de bureaux ou de services**, il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 150 m<sup>2</sup> de SHON. Si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante et dans le cadre d'un conventionnement avec la commune, le stationnement pourra se faire sur l'espace public.

Si l'espace public n'offre pas une capacité de stationnement suffisante et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON, il est exigé au minimum une place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON (à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>).

**Pour les constructions à usage de commerces**, il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de vente si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante.

Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haut jet pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

Pour toute opération d'aménagement supérieure à 10 lots, un ou plusieurs espaces représentant 10 % de la superficie de la zone aménagée, doivent être ouverts au public sous forme d'espaces verts, aires de jeux pour enfants, places, placettes ou circulations paysagées réservées aux piétons et « deux-roues ».

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 déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 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.