

## ZONE AU1

### ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR L'HABITAT

### OUVERTURE IMMEDIATE

---

La zone AU1 correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation future, dans des espaces vides à l'intérieur du bourg, ou en prolongement direct du bourg.

Elle sera aménagée suivant des opérations d'ensemble permettant la prise en charge d'équipements collectifs et garantissant une organisation urbaine cohérente.

Tout aménagement dans la zone devra respecter les schémas illustrés dans le document « Orientations d'aménagement » du PLU, et notamment le tracé des voies à réaliser.

Le document « orientations d'aménagement » édicte également des prescriptions de nature à prendre en compte la proximité de la RN 23 dans l'aménagement de la zone.

Les mesures destinées à garantir les qualités urbaines, paysagères, architecturales, ainsi que la prise en compte de la sécurité et des nuisances, sont reportées dans le présent règlement.

Aussi, les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas dans la zone.

Une sous zone indiquée « nc » correspond aux secteurs en assainissement autonomes situés au sud du bourg et allée de Fillé. Tout terrain accueillant une nouvelle habitation dans cette sous zone devra présenter une surface minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

La zone comprend :

- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RN 23) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des emplacements réservés pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts,
- Des emplacements indicatifs de voies à créer,
- Des espaces boisés classés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation et où les défrichements sont interdits

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU1 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sous réserve :

- que soient prises en charges les infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé,
- que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante,

sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition de faire partie d'une opération d'ensemble de 5 logements au moins ;
- les équipements publics et les commerces, activités artisanales et services de proximité, à condition d'être intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble respectant les schémas exposés dans le document « Orientations d'aménagement » du PLU, et à condition qu'ils n'induisent pas la création de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ;
- Les extensions et transformations des bâtiments existants aux fins d'activités autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre les schémas d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.
- la construction d'annexes dissociées des habitations existantes dans la zone.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### AU1 3 - 1 : Accès

- Les constructions prenant accès directement sur la RD 156, l'Allée de Fillé et sur la voie communale n°402 (chemin aux Bœufs) sont interdites.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

#### AU1 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### AU1 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

#### AU1 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Dans la zone indiquée « nc », à défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

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

**AU1 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications**

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

**ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

~~Dans la zone indiquée « nc », pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup>.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.~~

*(Supprimé par modification n°2 du PLU)*

**ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction principale doit être implantée en bordure d'une des voies ouvertes à la circulation qui dessert la parcelle ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations à condition d'être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- pour l'extension de constructions existantes, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- *lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).*

*(ajouté par modification du 29-09-2010)*

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la RN 23 d'au moins 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

Les implantations des nouvelles constructions devront respecter les principes illustrés par les schémas du document « Orientations d'aménagement » du PLU.

**ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

## **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone AU1a, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

En zone AU1nc, la hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles AU1 11-1 à AU1 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des petites surfaces, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires,...).

*Les éléments de type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales ou autres dispositifs participant à améliorer les économies d'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont admis, à condition de présenter une bonne intégration paysagère.*

*(ajouté par modification du 29-09-2010)*

### **AU1 11-1 : Habitations et annexes accolées**

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

*L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte ni vive ni criarde.*

*Des teintes vives peuvent cependant être employées en façade pour des éléments ponctuels liés à l'identité de l'entreprise.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **Toitures**

*Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse qui pourront présenter une faible pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

*Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les toitures tuile plate des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

### **AU1 11-2 : Autres constructions**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 16 m<sup>2</sup> sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les annexes inférieures à 16 m<sup>2</sup> doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non laquées est interdit.

**AU1 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser une hauteur de 50 cm en bordure du domaine public.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

*L'usage de claustras, canisses, bâches plastiques est interdit en clôture sur rue.  
(ajouté par modification n°2 du PLU)*

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

**ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT****AU1 12 - 1 : Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

**AU1 12 - 2 : Normes de stationnement**

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement *dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale*  
(ajouté par modification n°2 du PLU)
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :  
1 place pour 250 m<sup>2</sup> de stockage  
1 place pour 100 m<sup>2</sup> d'atelier  
Des aires de livraisons et de manœuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

- Equipements publics ou collectifs :
  - 1 place par classe pour les établissements scolaire du 1<sup>er</sup> degré
  - 1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface hors oeuvre qu'elles occupent.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

*Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.*

*Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet