

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUb	p. 42
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUm	p. 49
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 57

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

#### Caractère de la zone 1AUB

*Zone à vocation d'habitat au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

#### Identification :

*La zone 1AUB est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme pour une vocation dominante d'habitat.*

*Elle correspond au site du coteau de la rue de l'Aubance (subdivisé en 2 secteurs pour tenir compte d'un phasage d'urbanisation : 1AUB1 et 1AUB2), doté d'une forte sensibilité paysagère, et permettant un confortement de l'urbanisation à proximité, à la fois, de la centralité de Brissac, du groupe scolaire des Jardins et du pôle d'équipements du Marin.*

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone comporte 2 anciennes loges de vigne, témoin de l'occupation passée en vignes des terrains.

#### Destination :

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de ce site.

#### Objectif des dispositions réglementaires :

*Pour chacun des 2 sites (1AUB1 et 1AUB2), l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, d'un seul tenant, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et des 2 secteurs entre eux.*

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement.

*En termes de programme, afin de respecter les orientations du SCoT du Pays Loire Angers, il est imposé dans le secteur 1AUB1 la réalisation d'une opération intégrant au moins 50% de logements groupés.*

*Les loges de vignes présentes dans la zone sont identifiées et protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, en tant qu'éléments de petit patrimoine.*

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

### **ARTICLE 1AUB 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone 1AUB, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUB2.

*En outre au sein du secteur 1AUI*, la démolition d'un élément de petit patrimoine (loge de vigne) identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme est strictement interdite.

### **ARTICLE 1AUB 2**

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage (petit patrimoine, arbre isolé) identifié en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**
  - 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 (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises sous réserve :**
  - *dans l'ensemble de la zone 1AUB*, de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - *dans l'ensemble de la zone 1AUB*, d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  - *pour chacun des deux secteurs (1AUB1 et 1AUB2)*, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et entre les 2 secteurs,
  - *dans l'ensemble de la zone 1AUB*, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
  - *pour le secteur 1AUB1*, de mettre en œuvre un programme de logements comprenant environ 25 logements, et avec au minimum 50% de logements groupés,
  - *pour le secteur 1AUB2*, de mettre en œuvre un programme de logements comprenant au minimum 2 logements,

#### **que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes.
- Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- 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 directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AUB 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

##### **Définition :**

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### **Expression de la règle :**

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*La création d'accès automobile direct sur la rue de l'Aubance est interdite, les constructions seront desservies par un réseau de desserte interne.*

#### **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

*La continuité de voirie entre les secteurs 1AUB1 et 1AUB2, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), doit être respectée.*

*La voie de desserte interne du site, assurant le bouclage entre la rue de l'Aubance et la rue du Cormier, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), doit avoir une largeur de chaussée de 4 m minimum et être traitée en voirie mixte.*

*Des liaisons piétonnes doivent être créées entre le réseau de voies de desserte interne du secteur 1AUB1 et, d'une part, les emplacements réservés n°1 et 2 contigus, et, d'autre part, le parc protégé situé dans le secteur UBh contigu, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).*

### **ARTICLE 1AUB 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 :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

##### **Eaux pluviales :**

Dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- \* que le débit de fuite en sortie d'opération n'exécède pas celui existant avant urbanisation,
- \* que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté 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 doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

### **4 - Déchets :**

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

## **ARTICLE 1Aub 5**

## **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1Aub 6**

## **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 m de l'alignement de la rue de l'Aubance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

Cependant, *dans le secteur 1AUB1*, afin de structurer les espaces publics en reprenant la logique d'implantation du bâti du centre ancien de Brissac-Quincé et d'optimiser les espaces libres sur les parcelles bâties, la forme urbaine générée devra intégrer des accroches bâties à l'alignement sans pour autant être dans un systématisme ; des implantations en retrait pouvant notamment être justifiées par la prise en compte de la topographie ou l'optimisation des apports solaires.

### **Exceptions :**

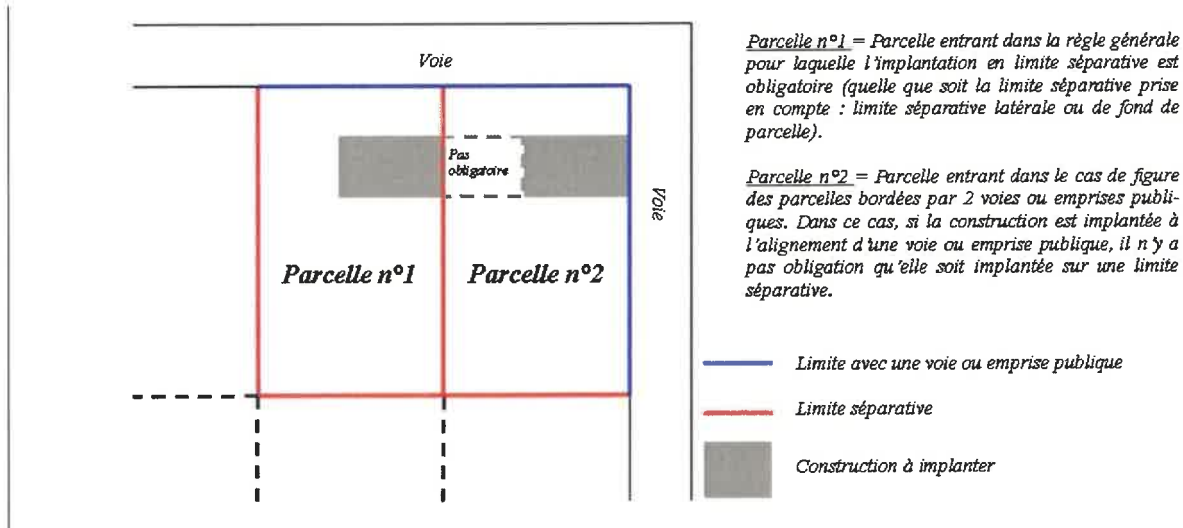
L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement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

**ARTICLE 1Aub 7****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, sauf lorsque la parcelle concernée est bordée par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques.



Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

*Cependant, par rapport à la limite avec le secteur Av, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur limite, et la façade concernée doit être aveugle..*

**Exception :**

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

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, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 1Aub 8****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1Aub 9****EMPRISE AU SOL**

*Dans le secteur 1Aub1, les dispositions figurant au Règlement – Document graphique en termes de bande d'implantation réservée aux annexes et abris de jardin doivent être respectées.*

En outre, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), les constructions principales situées en partie ouest du site doivent s'inscrire dans une bande de 20 mètres de profondeur en appui sur la bande réservée aux annexes et abris de jardin.

**ARTICLE 1AUB 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

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 niveau le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout de toiture.

**Exceptions :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

**ARTICLE 1AUB 11****ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Adaptation au sol**

Le volume principal de la construction principale doit être implanté parallèlement aux courbes de niveau, de manière à faciliter l'intégration de la construction à la topographie.

Une attention particulière devra être apportée dans la limitation des déblais-remblais, afin d'intégrer au mieux les futures constructions.

**3. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, 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.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve :

- d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction ;
- de conserver leur teinte naturelle.

**4. Toitures**

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est autorisée pour la toiture des abris de jardin.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.



**5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.**

*Châssis de toiture :*

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

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

**6. Clôtures.**

Les clôtures 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.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

**ARTICLE 1AUb 12****STATIONNEMENT**

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

Il est exigé pour les constructions à usage de logement : 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat ni aux logements d'une surface inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

**Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ». Conformément aux Orientations d'Aménagement, ces places seront notamment réalisées en partie basse du terrain.**

*Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

**ARTICLE 1AUb 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

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'essences locales.