CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

GENERALITES

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 court et moyen terme.
Les activités agricoles (exploitation des terres 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.
La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur 1AUz**, qui couvre les secteurs urbanisables de la ZAC du Martineau destinés à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen terme et soumis à certaines règles particulières.
- **le secteur 1AUa**, qui couvre les secteurs urbanisables du site de la Prairie
- **le secteur 1AUb**, qui couvre les secteurs urbanisables du site de la route du May,
- **le secteur 1AUL**, destinée à accueillir des constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de plein air.

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

- *la zone 1AU est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). 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.*
- *pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Pour les zones humides identifiées par une trame particulière sur les plans de zonage, toute installation, ouvrage et travaux doit être porté, avant sa réalisation, à la connaissance du service en charge de la police de l'eau.*
- *Pour les secteurs de la zone 1AU situés dans la zone de nuisances sonores de la RD n°15, les constructeurs et pétitionnaires devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°2003-168 du 18 mars 2003.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dispositions particulières applicables dans les zones 1AU à vocation principale d'habitat exclusivement :

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.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie ou à l'artisanat,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Dispositions particulières applicables dans les zones 1AUL exclusivement :

Sont interdites les constructions et installations non liées aux activités de loisirs ou de plein air.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'artisanat,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'hébergement hôtelier.

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 100m² 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.
- Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.

  Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone. La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AU à vocation d'habitat exclusivement (y compris les zones 1AUz, 1AUa et 1AUb) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé et réalisé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement et programmant :
  - pour les secteurs 1AUz et 1AUb, une densité de 15 logements par hectare,
  - pour le secteur 1AUa, une production de 36 logements dont au moins 9 logements locatifs sociaux.

- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou au bureau à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit…)

- Les éoliennes particulières sous réserve du respect des conditions de hauteur fixée à l'article 10.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUL exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

- Les constructions nécessaires ou liées aux activités de loisirs ou de plein air,

- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou au bureau dès lors qu'elles sont liées et utiles aux activités de loisirs et de plein air autorisées dans la zone

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone 1AUz :

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

L'accès des lots à la voie sera figé par l'aménageur dans le cadre du parcellaire de chaque zone ZA1, ZA2 et ZA3.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone 1AUb :

Aucun accès direct automobile de parcelles ne sera autorisé sur la RD n°15.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clause Techniques Particulières de collecte des déchets ménagers de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères…)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas 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 nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.
L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux 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, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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.

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. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphoniques, télédistribution, etc.) doivent être établis en souterrain.
Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.1- Règles d'implantation

Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- soit en respectant l'alignement d'une des constructions voisines,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (chemins piétons, espaces verts, etc.)

Les constructions principales et leurs annexes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Dispositions complémentaires applicables dans la zone 1AUb exclusivement :

Les constructions à vocation d'habitation doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD n°15.

Dispositions particulières applicables dans la zone 1AUz exclusivement :

Les constructions et les annexes devront être implantées :

- en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voie structurante de la Zone d'Aménagement Concerté,
- en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies secondaires et tertiaires de la Zone d'Aménagement Concerté,
- en retrait d'au moins 3 m de l'alignement de la rue des Mauges,
- en limite ou à 3 m par rapport aux piétonniers
- en retrait d'au moins 3 m des limites des emprises des espaces publics aménagés : bassins de rétention et espaces verts,

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructures (transformateur d'électricité…) à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

6.2- Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

7.1- Règles d'implantation

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (à l'égout du toit) du bâtiment à édifier soit respecté, avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières applicables dans la zone 1AUz exclusivement :

Les constructions et les annexes devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives des parcelles si l'une des conditions suivantes est respectée :

- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations portant sur 5 logements au moins et faisant l'objet d'un seul permis de construire,
- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état construit sur la parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction nouvelle à condition que la surface de pignon restant libre pour chaque bâtiment n'excède pas la moitié de la surface de pignon accolé.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des équipements d'infrastructures ou des travaux tendant à améliorer l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

7.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises:

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

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 règlementée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les surfaces imperméabilisées (constructions + espaces imperméables extérieures) ne devront pas excéder :

- parcelles < à 400m², 70% de la superficie de la parcelle,
- parcelles de 400 à 700m², 60% de la superficie de la parcelle,
- parcelles > à 700m², 50% de la superficie de la parcelle.

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 cultuel, 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 de la zone.
De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.
Lorsque les constructions sont implantées sur une limite séparative, leur hauteur au droit de cette limite ne peut excéder 6 mètres.

10.3 Hauteur relative

Sans objet

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Façades et murs

La teinte des enduits (maçonnerie, bois...) doit être en harmonie avec le milieu environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3 Toitures et couvertures

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect de fibro-ciment ou de tôle bruts apparents est interdite.

Les dispositions mentionnées ci-dessous ne s'appliquent pas aux annexes aux habitations.

11.3.1 Architecture traditionnelle des Mauges

Les toitures seront couvertes :

- de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés alliant rouge, brun et jaune,
- de tuiles grises anthracite,
- de bac-acier traité ou peint pour supprimer tout effet de brillance.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate…), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

11.3.2 Architecture contemporaine

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques…)

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

11.6 Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les groupements d'habitations et les lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques présentant un aspect béton brut.

Dispositions particulières applicables dans la zone 1AUz exclusivement concernant les clôtures :

Les clôtures en limite du domaine public sont soumises à déclaration.

Sur la voie structurante de la ZAC , elles doivent être uniquement constituées:

- soit par des haies vives seules dans la limite d'une hauteur maximum de 2 m
- soit d'un grillage dans la limite d'une hauteur maximum de 1 m doublé ou non d'une haie vive dans la limite d'une hauteur maximum de 2 m

↳ Confère cahier des détails techniques Planches n° 10, 12, 13 et 14

En bordure des voies secondaires ou tertiaires, elles doivent être uniquement constituées :

- soit par des haies vives seules dans la limite d'une hauteur maximum de 2 m
- soit par mur de pierre du pays ou maçonnerie recouvert d'un enduit extérieur dans les tons du nuancier départemental dans la limite d'une hauteur maximum de 0,60 m doublé ou non d'une haie vive dans la limite d'une hauteur maximum de 2 m

↳ Confère cahier des détails techniques Planches n° 10, 12, 13 et 14

En bordure des espaces publics aménagés (bassin de rétention, espaces verts) ou cheminement piétonnier, elles doivent être uniquement constituées :

- par des claustras bois dans la limite d'une hauteur régulière ou irrégulière maximum de 2 m

↳ Confère cahier des détails techniques Planche n° 11

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (y compris le garage lorsqu'il existe),
Pour les autres constructions et installations, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Dispositions particulières applicables dans la zone 1AUz exclusivement concernant les stationnements :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, devra être assuré en dehors du Domaine Public et suivant les dispositions ci-après :

- 2 places de stationnement par logement hors garage
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée aux bureaux ou services.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 5 logements devront comprendre des espaces verts et de convivialité d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.