

# TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

### RAPPEL

*Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUb comprennent cumulativement :*

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1AUb1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUb (secteurs et sous-secteurs compris)** toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

59

**Sont également interdites dans la zone 1AUb à l'exception du secteur 1AUbc**, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

#### 1AUb2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUb (secteurs et sous-secteurs compris) :**

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone 1AUb (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui ne sont pas listées à l'article 1AUb1 et sous réserve du respect des conditions suivantes :

- de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- à Chemillé, pour le site du Val d'Hyrôme, que les terrains concernés par l'OAP-CHE-4 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 18 logements ; dont au minimum 5 logements locatifs sociaux ;
- à Chemillé-Melay, pour le site du Pavillon, que les terrains concernés par l'OAP-CHE-8 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 41 logements ; dont au minimum 9 logements locatifs sociaux ;
- à Chemillé, pour le site du Bois Abert, que les terrains concernés par l'OAP-CHE-9 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 60 logements ; dont au minimum 9 logements locatifs sociaux ;
- à Cossé-d'Anjou, pour le site du Hameau de La Jalbaudière, que les terrains concernés par l'OAP-COS-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 11 logements ;
- à La Chapelle-Rousselain, pour le site de La Hubaudière, que les terrains concernés par l'OAP-CHAP-1 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 35 logements ; la part des logements locatifs sociaux devra représenter au minimum 10% du programme de logements ;
- à La Jumellière, pour le site des Venelles, que les terrains concernés par l'OAP-JUM-1 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 18 logements ; dont au minimum 4 logements locatifs sociaux ;
- à La Jumellière, pour le site de La Papinerie, que les terrains concernés par l'OAP-JUM-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 20 logements ;
- à La Salle-de-Vihiers, pour le site de la Rue des Mimosas, que les terrains concernés par l'OAP-SDV-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 19 logements ; dont au minimum 4 logements locatifs sociaux ;
- à La Tourlandry, pour le site du Chiron, que les terrains concernés par l'OAP-TOU-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 24 logements ;
- à Melay, pour le site du Cormier, que les terrains concernés par l'OAP-MEL-3 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 38 logements ;
- à Neuvy-en-Mauges, pour le site de Bel Air, que les terrains concernés par l'OAP-NEU-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 12 logements ;
- à St-Georges-des-Gardes, pour le site du Puy de la Garde, que les terrains concernés par l'OAP-SGDG-3 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 44 logements ;
- à St-Lézin, pour le site de l'Ebeaupin, que les terrains concernés par l'OAP-LEZ-1 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 46 logements ; dont au minimum 4 logements locatifs sociaux ;
- à Ste-Christine, pour le site de l'Illereau II, que les terrains concernés par l'OAP-CHR-1 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 15 logements ; dont au minimum 4 logements locatifs sociaux ;
- à Valanjou, pour le site des Courtilliers, que les terrains concernés par l'OAP-VAL-1 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte

interne à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 50 logements ; dont au minimum 10 logements locatifs sociaux.

### 1AUB3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AUB4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

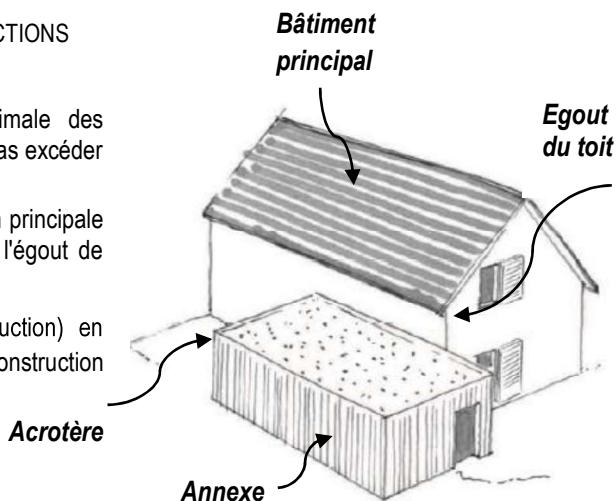
#### Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone 1AUB, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 m.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



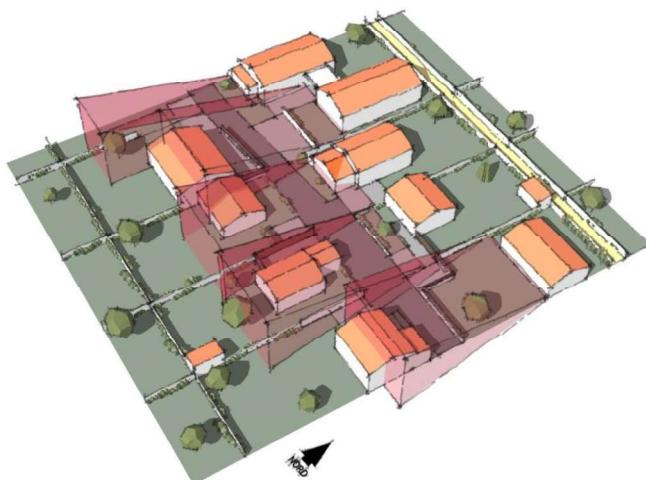
#### Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives / Règles générales :

L'implantation d'une construction nouvelle (construction principale ou annexe) ou l'extension d'une construction existante par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économies en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

61

#### *Illustration de la prise en compte des objectifs d'ensoleillement et d'intimité*



**Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques ou si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas le respect de la règle ci-après dans des conditions de sécurité satisfaisante, les constructions principales nouvelles** doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). En cas d'implantation partielle sur une limite du terrain, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.  
Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Règles générales :

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économies en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## 1AUB5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 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.

Il convient de favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

62

### 2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

### 3. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

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.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocre). Cependant, une façade ou une portion de façade peut être réalisée de teinte plus foncée ou de teinte différente (gris, brique ...). Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte en contraste avec celle de l'enduit (plus claire ou plus foncée).

Les bardages métalliques sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation et les annexes / abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m<sup>2</sup>. Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire). Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre ... n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

### 4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre ou de la teinte de la tuile canal traditionnelle, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise (naturelle ou artificielle), toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile

- mechanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- 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..

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

## 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 et être de format vertical.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

Ces panneaux seront regroupés. 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.

# 1AUB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## 1. 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. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en fer forgé, 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 dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale (schiste),
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Comme le principe en est indiqué à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / page 15), des aménagements peuvent être réalisés au niveau des murs pour les rendre perméables à la petite faune ou améliorer la biodiversité.

La teinte du grillage sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement (dans ce dernier cas la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres).

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.

Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), ou en contact avec un espace protégé au titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, celle-ci devra obligatoirement être perméable pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées). Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité, ou de prolonger un mur ancien en pierres à condition de reprendre la même hauteur et les mêmes matériaux.

Afin de répondre à l'objectif de perméabilité, la nature de la clôture devra s'inspirer des exemples de clôtures perméables à la petite faune présentées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p14).

## 2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle faisant l'objet d'un projet de construction doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences des végétaux à planter s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation à minima de 3 m<sup>3</sup> réalisée en mélange terre-pierre.

### **3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière**

Pour les unités foncières bâties d'une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface comprise entre 301 et 700 m<sup>2</sup>, un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface supérieure ou égale à 701 m<sup>2</sup>, un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.