

Chapitre 3 : ZONES A URBANISER : AU

Cette zone comporte trois secteurs différenciés :

- Secteur 1AUh ; à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme ;
- Secteur 1AUhcs ; à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme dans une démarche de mixité sociale à travers des opérations d'ensemble ;
- Secteur 2AUh à vocation principale d'habitat à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après modification du PLU ;
- Secteur 2AUy à vocation principale d'activités à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après modification du PLU.

L'aménagement des secteurs 1AUh doit s'inscrire dans les schémas d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Secteur 1AUh

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
4. les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone ;
5. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
6. les lotissements à usage d'activités ;
7. les aires de sport et de loisirs visées à l'article R.442.2.a du Code de l'Urbanisme ;
8. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
9. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
10. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
11. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
12. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme ;
13. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Secteurs 2AUh et 2AUy

Toute occupation ou utilisation du sol non admise à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Secteur 1AUh

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisation répondant aux conditions suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.) dont la superficie est au moins égale à 1 ha ou concerne la totalité de la zone restante à urbaniser et que le projet urbain conduise à une certaine densité d'habitat proche dans tous les cas de 15 logements à l'hectare.
2. la construction d'annexes, de dépendances ou de garages dans la limite de 20m² de SHOB par résidence principale ;
3. les constructions à usage de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et de services dès lors qu'elles sont nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec la fonction d'habitation ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
5. les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige ;
6. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur 1AUhcs

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisations répondant aux conditions suivantes :

1. Les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé) dans la mesure où la mixité des usages est avérée :
 - Usage commercial et de services, usage artisanal à caractère urbain (boulangerie...) à hauteur de 40 à 50 % de la surface hors œuvre nette construite.
 - Usage d'habitat et notamment locatif à hauteur de 50 à 60 % de la surface hors œuvre nette construite.
2. La construction d'annexes, de dépendances ou de garages dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre brute par résidence principale ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige ;
5. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteurs 2AUh et 2AUy

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone : les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS :

3.1 Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès devront respecter les principes portés au schéma d'aménagement des différents secteurs.

Les zones AU doivent être irriguées par des voiries et des cheminements piétons à la charge des aménageurs.

L'organisation de la desserte des nouvelles zones d'urbanisation est illustrée par des schémas de principe dans le document Orientations d'Aménagement du PLU

Secteurs AUh

▪ Les Grands Bois

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Un espace de centralité, lieu public au cœur de l'îlot, le long de la Rue du Prieuré.
- Une continuité des « voies vertes » à travers l'ensemble du site en prenant exemple sur ce qui a été réalisé au Nord au lieu dit « Sur les Grands Bois de St Gelais ».

- Une voie piétonne et cycliste le long de la Rue du Prieuré et le plus possible de voies piétonnes pour irriguer toute la zone.
 - Un lien routier Rue du Prieuré - RD 107 avec une configuration urbaine.
 - Un lien piéton Rue du Prieuré – RD 8.
- **Le Grand Champ du Breuillat**
Les principes d'aménagement consistent à prévoir :
 - un accès principal à partir de la RD8,
 - un accès secondaire et une circulation piétonne vers la rue des Ouches aux Moines,
 - **Secteur de Rhé**
Les principes d'aménagement consistent à prévoir :
 - un accès principal à partir de la rue de Rhé
 - une desserte secondaire et une jonction piétonne vers la rue de la Pierrière,
 - **Les Grands Champs**
Les principes d'aménagement consistent à prévoir une voie nouvelle qui relie la rue de Tournay à la rue des Grands Fiefs. Cette voie principale comprend une emprise réservée aux modes de circulation douce. Une jonction piétonne doit relier cette zone au chemin situé en limite communale.

Secteur 1AUhcs

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- un bâti implanté en cœur d'îlot mais qui ménage un axe de desserte central pour la desserte des terrains situés à l'Est en arrière et des espaces de circulation et de stationnement tout autour.

Secteurs 2AUh et 2AUy

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUh.

4.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau ; il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant les volumes des eaux pluviales (usages des espaces verts, etc...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux

4.4 Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.5 Eclairage

Dans chaque programme, l'éclairage public sera à la charge de l'aménageur.

4.6 Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Les lotisseurs pourront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Secteur 1AUh

Les constructions doivent être implantées à :

Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres au moins de l'alignement.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Secteur 1AUhcs

Les bâtiments seront implantés en cohérence avec ce qui est esquissé au plan intitulé « Projet Urbain envisagé » et à l'orientation d'aménagement (logique de compatibilité). L'objectif est de disposer d'espaces publics et de stationnement aux abords du bâti.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Règles particulières

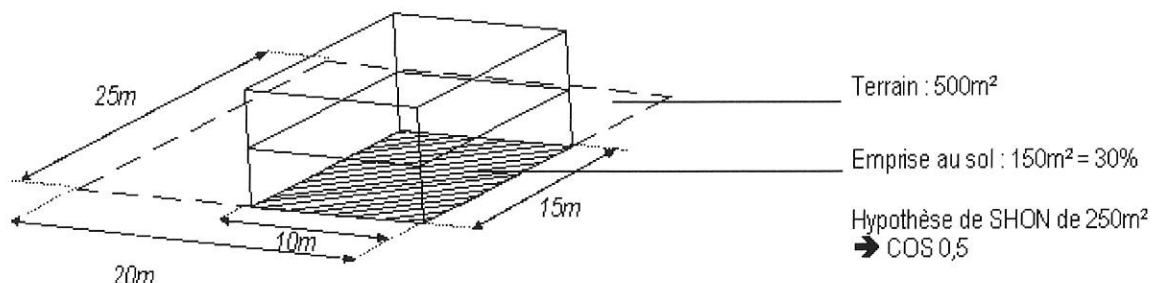
Lorsque la limite séparative jouxte un espace boisé classé, un élément de paysage identifié au titre du L.123-1-7, ainsi qu'en bordure des zones prévues à planter, la marge de recul est portée à 8 mètres minimum.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies, éclairant les pièces principales d'habitations, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume Hors Œuvre Brute du bâtiment à la surface de la parcelle.



Dans le secteur **1AUh des Grands Bois**, l'emprise au sol des constructions doit être comprise entre 20 et 50% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur **1AUhs des Grands Bois**, l'emprise au sol des constructions doit être comprise entre 30 et 70% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur **2AUh et autre secteur 1AUh**, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le **secteur de Rhé**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7 mètres au faitage ou cinq mètres en cas de toit terrasse ;
- la hauteur maximale des dépendances et garages est fixée à 4 mètres à l'égout de toit ;
- la hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Secteur 1AUhcs

Pour les constructions définies à l'alinéa 1 de l'article 2 du présent règlement de zone, la hauteur définie à l'égout de toit doit être comprise entre 5 mètres et 8 mètres ;

- La hauteur maximale des dépendances et garages est fixée à 4 mètres à l'égout de toit ;
- La hauteur maximale des constructions publiques ou d'intérêt collectif n'est pas définie.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Aspect général des constructions

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : l'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.2 Construction d'habitations et d'annexes

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Les abris seront de préférence en bois avec un bardage bois qui conservera sa teinte naturelle après vieillissement. Ils présenteront une toiture à un ou deux pans pour une largeur inférieure à 4 mètres.

Ils présenteront une toiture à deux pans pour une largeur supérieure à 4 mètres.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées.

Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

Les murs seront en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc est interdit.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives.

11.3 Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

Toute intervention sur un muret classé en tant qu'Élément de Paysage à Protéger (article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) défini sur le plan de zonage :

- doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23,4 du Code de l'Urbanisme,
- doit faire l'objet d'un descriptif de travaux précis et des mesures compensatoires doivent être proposées dans une logique de respect et de mise en valeur du patrimoine.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 6, seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures sur limites séparatives et au-delà des marges de recul définies à l'article 6, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres,
- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'ensemble des murs de clôture sera réalisé :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules, des deux-roues et des personnes à mobilité réduite, doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes ;

3. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts sera au moins égale à :

- 10% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations jusqu'à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;
- 15% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations supérieures à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;

4. Le traitement paysagé des lisières prévu aux schémas d'aménagement des différents secteurs sera respecté ;

5. Les voiries créées dans les zones ainsi que les placettes seront accompagnées de plantations d'arbres d'alignement ou de massifs boisés ;

6. Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées, le muret de pierres sèches sera associé au plan de composition paysagère ;

7. Les voies structurantes seront aménagées sur le principe proposé dans les orientations d'aménagement ;

8. Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal en suivant le principe proposé dans les orientations d'aménagement ; haies vives ou de haies de type bocagères ;

9. Sur les limites séparatives, le choix des essences devra se limiter aux essences se développant dans la région, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 30 % (Cf. fiche en annexe).

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, les plantations et les espaces verts, les zones de parking, l'aménagement et l'équipement des espaces de jeux seront à la charge des aménageurs.

La plaquette du Conseil Général évoquée en annexe du présent document et disponible en Mairie apporte les conseils nécessaires pour réaliser ces plantations dans le respect du cadre environnemental et paysager.

Secteur des Grands Bois

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- des aménagements paysagers le long de toutes les nouvelles voies ;
- des accompagnements végétaux pour toutes les liaisons douces ;
- le développement d'un îlot urbain structuré autour d'une place agrémentée d'arbres de haute venue (tilleuls, platanes, marronniers...).

Secteur du Champ de Breuillat

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- la reconstitution de la lisière sud-est de la zone, en transition avec l'espace agricole, par la plantation de haies et bosquets constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales ;
- un aménagement paysager le long de la RD8 (marge de recul de 15m) en vue de l'aménagement d'entrée de bourg ; l'ancien muret sera remonté.

Secteur de Rhé

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- la préservation des haies, et leur consolidation ;
- la reconstitution de la limite est d'urbanisation.

Les Grands Champs

Les principes d'aménagement consistent à créer un accompagnement paysager le long des circulations douces et le long des voies nouvelles.

La bande de 15 m classée en Espace Boisé Classé sera paysagée par l'aménageur de la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme comme étant le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Plancher Hors Œuvre Net ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m² de sol. Il n'est pas fixé de COS.