

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUe comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à l'accueil de nouveaux équipements collectifs à court et moyen terme.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension des équipements collectifs nécessaires aux évolutions démographiques et sociales de la commune.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 1AUe 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AUe 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 envisagées en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous condition dans la zone 1AUe :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- L'extension ou la rénovation de bâtiments existants dans la mesure où le projet n'est pas susceptible de compromettre l'évolution de la zone,
- Les reconstructions des bâtiments ayant été détruits par un sinistre,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- les équipements collectifs ou administratifs,
- Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service public,
- Les clôtures,
- Les aires de stationnement.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un droit de passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont amenées à supporter.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la mesure du possible, dans leur partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 1AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, des dispositions provisoires pourront être prises, sous réserve qu'elles permettent les raccordements au réseau futur.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluies est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux

L'ensemble des réseaux (éclairage public, téléphone, électricité...) devra être prévu conformément aux exigences du concessionnaire.

ARTICLE 1AUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe 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.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble,
- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état. Le constructeur doit alors assurer un raccordement architectural satisfaisant avec les constructions existantes,
- des extensions légères et limitées s'un logement existant peuvent être admises en-deçà de la limite de recul, si l'environnement le justifie (véranda, jardin d'hiver à l'exclusion des garages),
- lorsque la construction est de faible importance, telle que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

ARTICLE 1AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Toute construction doit réserver par rapport aux limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à 2 mètres.

Toutefois, une implantation sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve que :

- la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
- toutes les dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE 1AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE 1AUe 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les relais hertziens, les antennes, les pylônes...

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres au faîtage, ni comporter de façade dont la hauteur maximale excéderait 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUe11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes devront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pentes des toits, éléments de toiture).

Les couleurs feront référence au nuancier du Maine-et-Loire.

ARTICLE 1AUe12 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE 1AUe13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

