

*Modification  
simplifiée n°2  
du PLU*

Commune des Garennes-sur-Loire (49)  
**ST JEAN DES MAUVRETS**

PLU approuvé  
le 13 janvier 2014  
Modification simplifiée n°1  
approuvée le 04 mai 2015

# ***Règlement - Pièce écrite Extraits***

***Notification aux  
Personnes Publiques  
Associées***

## AVERTISSEMENT

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 font l'objet d'un surlignage jaune :

**Ajout**

**Suppression**

***Seuls le règlement des zones UA et UB faisant l'objet d'évolution dans le cadre de la modification simplifiée n°2 sont reproduits dans les pages suivantes. Après approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU, l'intégralité du Règlement écrit à jour sera réédité.***

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UA

*Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.*

#### Identification :

*La zone UA* correspond au centre-bourg ancien de Saint-Jean-des-Mauvrets, ainsi qu'aux noyaux anciens d'urbanisation du Petit Pavé et de l'Homois.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

*Cette zone est à vocation mixte* : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

*Bien que densément bâtie, cette zone recèle encore trois espaces stratégiques dans une logique de densification, qui font l'objet d'une identification en secteur particulier : Place de l'Eglise (UA1), Impasse de la Treille (UA2), Rue St Almand (UA3).*

*Cette zone*, qui accueille un tissu urbain dense, *recèle également des espaces de respiration* offrant à la fois un équilibre végétal / bâti intéressant et des ouvertures visuelles sur des éléments de patrimoine bâti ou paysager, *qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle.*

*Cette zone intègre des ensembles bâtis anciens de grande qualité patrimoniale, ainsi que de nombreux murs en schiste, des mares et un cheminement hydraulique parallèle à la rue St Almand, qu'il convient de préserver.*

*Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible dans le bourg et au Petit Pavé, aléa moyen à l'Homois).* 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 correspondant à un aléa faible).* Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

*Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.*

*Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.*

**Destination :**

*La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.*

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

*En outre, des dispositions spécifiques sont mises en place au niveau des secteurs UA1 (Place de l'Eglise), UA2 (Impasse de la Treille) et UA3 (Rue St Almand) correspondant à des sites stratégiques de densification, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles.*

*Les espaces de respiration à préserver, ainsi que les ensembles bâtis anciens de grande qualité patrimoniale, les murs en schiste, les mares et le cheminement hydraulique parallèle à la rue St Almand, font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-17° du code de l'urbanisme.*

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

### **UA/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles et les entrepôts.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

**En outre, les mares protégées, ainsi que le cheminement hydraulique protégé intégrant des mares, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ne peuvent être comblés.**

### **UA/ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - 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.
- 2 - 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 détruire un élément de paysage (végétal ou bâti), une mare ou un cheminement hydraulique identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - 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,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour le secteur UA1 Place de l'Eglise :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 13 logements,
  - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 4 logements locatifs sociaux en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme,
- ***pour le secteur UA2 Impasse de la Treille :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements,
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser en 2 fois (au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte interne) et comprenant au minimum 6 logements ; la 1<sup>ère</sup> tranche de réalisation devant comprendre au minimum 2 logements,
  - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 50% de logements aidés en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme,

- **pour le secteur UA3 Rue St Almand :**
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements,
- de correspondre à une opération pouvant se réaliser en 2 fois (au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte interne), comprenant entre 6 et 8 logements ; la 1<sup>ère</sup> tranche de réalisation devant comprendre entre 3 et 5 logements.

**dans l'ensemble de la zone UA, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'artisanat, et les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, à condition (ces conditions étant cumulatives) :
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...)
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

**dans l'ensemble de la zone UA, sont également admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.**

**En outre pour les ensembles bâtis et les murs en schiste identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

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

### **UA/ARTICLE 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 :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**En outre dans le secteur UA1 Place de l'Eglise**, la création d'accès automobiles directs sur la rue de la Fontaine est interdite. Les constructions seront desservies depuis la Place de l'Eglise ou depuis au maximum une voie de desserte interne débouchant rue de la Fontaine conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**En outre dans les secteurs UA2 Impasse de la Treille et UA3 Rue St Almand**, la création d'accès automobiles directs sur la rue St Almand est interdite. Les constructions seront desservies depuis une les voies de desserte interne débouchant rue St Almand conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **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.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4,50 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Par rapport aux intersections nouvelles créées sur la rue St Almand, une surlargeur sera exigée au débouché de la voie nouvelle, afin de faciliter la giration des véhicules et éviter la perturbation de la circulation rue St Almand par la présence de véhicules en attente.

## **UA/ARTICLE 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

**Dans l'ensemble de la zone UA**, 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.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

#### 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 enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

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

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

### **4 - Déchets :**

Pour les voies nouvelles 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.

En outre pour les logements groupés et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;
- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

### **UA/ARTICLE 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **UA/ARTICLE 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.*

**Dans le secteur UA1**, par rapport aux voies de desserte interne et placettes créées, les projets de constructions devront présenter au moins un élément bâti à l'alignement (façade ou pignon de la construction principale, annexes) afin de structurer les espaces publics. Par rapport à la Place de l'Eglise, en cas de discontinuité bâtie celle-ci devra être compensée par la mise en place d'un mur de clôture assurant la liaison entre les différents bâtiments.

**Dans le secteur UA3**, par rapport à la voie de desserte interne créée (si celle-ci à un statut public), au niveau de la portion perpendiculaire à la rue St-Almand, au moins un élément bâti sera implanté à l'alignement (pignon de la construction principale).

### **Dans le reste de la zone UA**

#### **Expression de la règle par rapport à la RD748:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 40 mètres de l'alignement de la RD748.

#### **Exceptions par rapport à la RD748:**

Une implantation dans la marge de recul est autorisée :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ou d'une piscine sans restriction d'emprise.

#### **Expression de la règle par rapport aux autres voies :**

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des autres voies :

- soit en totalité sur l'ensemble du linéaire de la façade,
- soit en partie pour au moins 2/3 de leur façade, aucune marge de recul n'étant alors imposée pour la partie située en retrait de l'alignement.

#### **Exceptions par rapport aux autres voies :**

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1.80 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;

- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

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.

#### **UA/ARTICLE 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 :**

**Dans l'ensemble de la zone UA**, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, 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.

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur UA3**, par rapport à la voie de desserte interne créée (si celle-ci à un statut privé), au niveau de la portion perpendiculaire à la rue St-Almand, au moins un élément bâti sera implanté à l'alignement (pignon de la construction principale).

##### **Exception :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'il existe un mur ancien en bon état en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite.

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, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

#### **UA/ARTICLE 8                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **UA/ARTICLE 9                    EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé, sauf en présence d'un mur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 3 mètres du mur, sauf pour les cas visés à l'article 11.7 Clôtures.

**UA/ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue, entre alignements opposés ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure est également autorisée, afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

**UA/ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

*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.*

**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.

*Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme* du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- \* les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- \* les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que 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. Traitement des abords**

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

**3. Façades****3.1 Aspect**

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages métalliques sont interdits.

Les façades des annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les abris de jardin en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup> et qu'ils soient de teinte foncée sobre non vernis ou qu'ils conservent leur teinte naturelle ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages bois sont autorisés pour les extensions de constructions existantes, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Les bardages bois sont également autorisés pour les constructions neuves, 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 ou d'être peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

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 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 sera choisi en fonction des teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Pour les constructions en pierre existantes, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

### **3.2 Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- \* la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- \* le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- \* les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- \* les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- \* en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

### **4. Toitures**

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant la pente et les pans de toiture. En outre, la couverture doit être en ardoise, en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ou végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une pente minimale de 37° et être couvertes en ardoise de teinte bleu schiste.

Cependant, il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures secondaires dans le cadre de la recherche d'un raccordement harmonieux des toitures entre-elles.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture

en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.), uniquement en complément d'une toiture traditionnelle en ardoise et sous réserve du respect des 3 conditions suivantes :

- que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise),
- que cela soit justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes,
- que l'intégration aux paysages urbains soit démontrée.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage urbain, dans ce cas il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

## **5. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes, installations techniques de climatisation.**

*Lucarnes et châssis de toiture :*

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes existantes sur la commune.

Dans les projets contemporains, elles pourront avoir des dimensions différentes à condition de rester dans l'esprit des lucarnes existantes.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

Lorsqu'ils sont autorisés, ils devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faitage est proscrite.

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.

Ils devront être de couleur noire, cadre compris, et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

*Les éoliennes et les installations techniques de climatisation :*

Les éoliennes et les installations techniques de climatisation ne sont autorisées que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

## **6. Vérandas**

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée. Les profilés seront de teinte foncée. Le matériau de remplissage en façade ne peut être que du verre, à l'exception du soubassement qui peut être maçonné.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être de couleur schiste.

## **7. 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.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant.

**Les murs en schiste existants, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés et protégés de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt patrimonial.**

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie, d'une liaison douce ou de réseaux ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Une implantation à l'alignement d'une construction en lieu et place d'un mur protégé est autorisée à condition que le reste du mur soit conservé. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un écroulement dudit mur.

Les grilles en ferronnerie, les éléments de serrurerie et les garde-corps seront de teintes foncées.

Les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées :

- \* soit d'un mur plein,
- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80 m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'une palissade en planches de bois d'essence durable conservant leur teinte naturelle.

Les murs doivent être :

- \* soit en pierre locale,
- \* soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

Pour les clôtures sur limite séparative, les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 m.

## **UA/ARTICLE 12      STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

*Dans les secteurs UA1 Place de l'Eglise, UA2 Impasse de la Treille et UA3 Rue St Almand*, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 50 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

*En outre, pour les secteurs UA2 Impasse de la Treille et UA3 Rue St Almand*, il doit être prévu sur les espaces publics 0.5 place de stationnement par logement créé.

*Dans le reste de la zone UA*, il est exigé pour les constructions à usage de logement 1 place de stationnement par logement.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque l'augmentation du nombre de logements résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

*Dans l'ensemble de la zone*, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.* »

*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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

## **UA/ARTICLE 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.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **3 - Éléments de paysage à protéger :**

*Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **UA/ARTICLE 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### ***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

#### **UA/ARTICLE 15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **UA/ARTICLE 16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UB

*Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.*

#### Identification :

*La zone UB* correspond à l'urbanisation récente, à dominante d'habitat pavillonnaire, du bourg, du Petit Pavé et de l'Homois, ainsi qu'au développement de l'urbanisation à Buchêne ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.

*Cette zone est à vocation mixte* avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où la **création d'un secteur UBa au niveau de l'entrée ouest du bourg (secteur des Rochelles) ainsi qu'à l'entrée sud du bourg route de Buchêne** dans la mesure où le Zonage d'Assainissement confirme leur maintien en assainissement non collectif.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, *cette zone recèle un espace intéressant en termes de densification et de renouvellement urbain*, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier : **rue du Golf / chemin des Tartres (UB1)**.

*Cette zone recèle également des espaces de respiration* offrant un équilibre végétal / bâti intéressant, *ainsi que des murs en schiste et des mares qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains et l'intérêt patrimonial qui en découlent*.

*Cette zone abrite une station de l'Orpin d'Angers (plante protégée)* sur un talus au niveau du chemin des Tartres.

*Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation de la Loire au niveau de la partie nord-ouest du bourg* : secteurs de Pistrat et de la Maison de l'Abbaye (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

*Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible dans le bourg et au Petit Pavé, aléa moyen à l'Homois et Buchêne)*. 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 correspondant à un aléa faible)*. Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

*Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.*

*Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.*

**Destination :**

*La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.*

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de *la zone UB* s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

*Pour le secteur UB1* correspondant à un site de densification et de renouvellement urbain, il fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui pour certaines d'entre elles sont traduites réglementairement.

*Dans le secteur UBa*, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un **dispositif d'assainissement non collectif**.

*Les espaces de respiration à préserver, ainsi que les murs en schiste et les mares, font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; de même que la station de l'Orpin d'Angers pour son intérêt écologique.*

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

### **UB/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles non liées à une exploitation agricole implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles et les entrepôts.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

**En outre, les mares protégées, ainsi que le cheminement hydraulique protégé intégrant des mares, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ne peuvent être comblés.**

### **UB/ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - 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.
- 2 - 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 détruire un élément de paysage (végétal), une mare ou un cheminement hydraulique identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - 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,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains situés en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion,*** de respecter les dispositions de ce Plan figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- ***pour le secteur UB1 Rue du Golf/ Chemin des Tartres :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements,

**sont admises sous conditions les occupations et d'utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'artisanat, et les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, à condition (ces conditions étant cumulatives) :
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage ;

- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.
  - Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
  - Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

**dans l'ensemble de la zone UB, sont également admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.**

**En outre pour les murs en schiste identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

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

### **UB/ARTICLE 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 :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile, en ayant une largeur d'emprise minimale de 3 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

***En outre dans le secteur UBI***, la création d'accès automobile direct sur la rue du Golf est interdite. Conformément aux OAP, une voie à sens unique doit être aménagée entre la rue du Golf et la voie de desserte interne du lotissement du Vieux Puits.

#### **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.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4,50 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

## **UB/ARTICLE 4            DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

*Dans le secteur UBa*, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

*Dans le reste de la zone UB*, 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 résiduaires 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.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

#### 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.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

### **4 - Déchets :**

Pour les voies nouvelles 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.

En outre pour les logements groupés et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;

- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

## **UB/ARTICLE 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.*

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, cet article n'est pas réglementé.*

## **UB/ARTICLE 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 par rapport à la RD748:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 40 mètres de l'alignement de la RD748.

### **Exceptions par rapport à la RD748:**

Une implantation dans la marge de recul est autorisée :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ou d'une piscine sans restriction d'emprise.

### **Expression de la règle par rapport aux autres voies :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

*En outre dans le secteur UBI, au moins une construction principale doit être implantée à l'alignement de la rue du Golf comme le principe en est indiqué à l'OAP.*

### **Exceptions par rapport aux autres voies :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

## **UB/ARTICLE 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 latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, 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.

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait des limites séparatives ; en cas d'implantation en retrait, un recul minimal de 2 mètres doit être respecté par rapport à la, limite séparative.

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal

de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exception :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'il existe un mur ancien en bon état en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite s'accoler au mur.

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, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

**UB/ARTICLE 9                    EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé, sauf en présence d'un mur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 3 mètres du mur, sauf pour les cas visés à l'article 11.7 Clôtures.

*Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..*

**UB/ARTICLE 10                    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**UB/ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

*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.*

**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.

D'une manière générale, sont interdits :

- \* les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- \* les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que 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. Traitement des abords**

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

**3. Facades**

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 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.

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- pour les bâtiments à usage d'activités, à condition que leur teinte respecte le nuancier de Maine-et-Loire ;
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

**4. Toitures**

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

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., sous réserve que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise).

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 encastres 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 murs en schiste existants, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés et protégés de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt patrimonial.**

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie, d'une liaison douce ou de réseaux ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Une implantation à l'alignement d'une construction en lieu et place d'un mur protégé est autorisée à condition que le reste du mur soit conservé. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un écroulement dudit mur.

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

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- \* soit en pierre locale,
- \* soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

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.

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 afin de conférer une identité à l'opération.

## **ARTICLE UB 12                    STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> ;
  - 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 50 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

*En outre, dans le secteur UB1 Rue du Golf / Chemin des Tartres, il doit être prévu sur les espaces publics 0.5 place de stationnement par logement créé.*

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

### **UB/ARTICLE 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.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

#### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

#### **3 - Éléments de paysage à protéger :**

*Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

*Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces haies par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une annexe).

*La station botanique de l'Orpin d'Angers, identifiée comme constituant un élément à protéger au titre de son intérêt écologique, doit être protégée de tout aménagement pouvant remettre en cause son existence.*

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **UB/ARTICLE 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques**

**UB/ARTICLE 15**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**UB/ARTICLE 16**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.