Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU DOUESSIN

Révision allégée n°1

Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24/09/2026 approuvant les dispositions de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Douessin

Fait à Saumur,
Le Président du Conseil d'Agglomération,

PLUi APPROUVÉ LE : 14/12/2016
MODIFICATION SIMPLIFIÉ N°1 DU : 09/11/2017
MODIFICATION SIMPLIFIÉ N°2 DU : 27/06/2019
MISE EN COMPTABILITÉ N°1 DU : 26/09/2019
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU : 11/05/2023
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU : 11/05/2023
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU : 05/02/2026
RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU : 24/09/2026

Dossier 24064911
24/07/2026

réalisé par

auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU DOUESSIN

Révision allégée n°1

Règlement écrit modifié

REGLEMENT P.L.U.i.

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.i. p. 2

Article 2 : Division du territoire en zones p. 2

Article 3 : Emplacements réservés p. 6

Article 4 : Reconstruction après sinistre p. 6

Article 5 : Espaces boisés classés p. 6

Article 6 : Clôtures p. 6

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.i.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes de la Région de DOUE-LA-FONTAINE.

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1er janvier 2016, l'élaboration du P.L.U.i. de la Région de DOUE-LA-FONTAINE s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1er janvier 2016.

ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U.i. est divisé en :

- **Zones urbaines**
- **Zones à urbaniser**
- **Zones agricoles**
- **Zones naturelles et forestières**

Des secteurs et sous-secteurs indicés (t) sont créés pour tenir compte des spécificités des communes du Layon (St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon) **en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».**
Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (t) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

Zones urbaines, dites zones ***« U »***, dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

UA : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Centre-ville de Doué, Centres-bourgs de Brigné, Concourson, Dénezé, Forges, Louresse, St-Georges, Les Ulmes, Les Verchers

- ☞ **secteur UA/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  BRIGNE / Rue de la Croix Blanche (UA / OAP-BR-1)
  DENEZE / Rue Principale (UA / OAP-DE-1)
  FORGES / Rue de la Chenevôtière (UA / OAP-FO-2)
  DOUE-LA-FONTAINE / La Perception (UA / OAP-DO-7)
  DOUE-LA-FONTAINE / Arrière école Soulanger (UA / OAP-DO-14)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Cholet / Avenue St-Exupéry (UA / OAP-DO-13)
  ST-GEORGES / Rue du Canal de Monsieur (UA / OAP-GE-4)

- ☞ **secteur UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Centres-bourgs de Meigné, Montfort et Brigneau (Brigné), centres-bourgs de Forges et St-Georges partiellement

- ☞ **sous-secteur UAa(p)** de sensibilité patrimoniale forte, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées et la hauteur des constructions ;
  Village de Rochemenier

- ☞ **secteur UA(p)** de sensibilité patrimoniale forte et de centralité, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées, les commerces, le stationnement et la hauteur des constructions ;
  Centre-ville de Doué

- ☞ **secteur UAh** au sein duquel la hauteur maximale des constructions fait l'objet d'une règlementation spécifique;
  Villages de Douce, Soulanger et La Chapelle à Doué-la-Fontaine, centre-bourg de Concourson

- ☞ **secteur UAhto** au sein duquel les hébergements touristiques sont admis sous condition;
  Impasse des Lauriers

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Extensions urbaines de Doué, Concourson, Dénezé, Forges, Louresse, St-Georges, Les Ulmes, Les Verchers

- ☞ **secteur UB/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  CONCOURSON / Les Petites Ouches (UB / OAP-CO-1)
  CONCOURSON / Route des Verchers (UB / OAP-CO-2)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue de la Chapelle (UB / OAP-LO-2)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Nord (UB / OAP-LO-6)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Sud (UB / OAP-LO-5)
  LES ULMES / La Rue (UB / OAP-UL-2)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue d'Argenton (UB / OAP-DO-9)
  DOUE-LA-FONTAINE / La Chapelle (UB / OAP-DO-8)
  DOUE-LA-FONTAINE / Porte du Château (UB / OAP-DO-15)
  DOUE-LA-FONTAINE / Route de Gennes (UB / OAP-DO-11)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue des Blanchisseries (UB / OAP-DO-12)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Douces / Clos des Tilleuls (UB / OAP-DO-3)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue des Tilleuls (UB / OAP-DO-2)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue d'Anjou (UB / OAP-DO-5)
  DOUE-LA-FONTAINE / Route de Montreuil (UB / OAP-DO-6)
  DOUE-LA-FONTAINE / La Seigneurie (UB / OAP-DO-1)
- ☞ **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Extensions urbaines des bourgs de Brigné, Forges , Meigné, Montfort, St-Georges, Louresse et du village de Rochemenier
- ☞ **secteur UBz** au sein duquel les hébergements touristiques sont admis sous condition;
  Site du Bioparc

UC : zone principalement à vocation de commerces et de services.

La Petite Champagne et site Intermarché (Doué), site de l'auberge dans le bourg (Dénezé)

UE : zone à vocation d'équipements.

Pôle sportif et de loisirs de la coulée verte à Doué, siège de la communauté de communes, ateliers communaux et communautaires à Doué, pôle d'équipements de Dénezé, site au sud du bourg de St-Georges

UY : zone à vocation d'activités.
ZA existantes : La Saulaie, Les Fougerons, AFPA, La Croix-St-Marc (Doué)

- ☞ **secteur UYa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Les Rochettes (Concourson), Les Justices (Louresse-Rochemenier), Les Fontaines et ex-site Jarny (Les Verchers), Transporteur (Montfort), Transporteur (Les Ulmes)

Zones à urbaniser, dites zones ***« AU »***, correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **la zone AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées ***(appelées 1AU)*** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;

- ☞ **secteurs 1AUh** vocation dominante habitat, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  BRIGNE / Rue St-Aignan (1AUh / OAP-BR-2)
  CONCOURSON / Chemin de la Fontaine (1AUh / OAP-CO-3)
  DENEZE / Ancien stade (1AUh / OAP-DE-2)

  FORGES / Les Epinettes (1AUh / OAP-FO-1)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Impasse des Lauriers (1AUh / OAP-LO-1)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Le Dahou (1AUh / OAP-LO-3)
  MONTFORT / Les Chênes (1AUh / OAP-MO-1)
  ST-GEORGES / Extension Le Clos Davy (1AUh / OAP-GE-2)
  ST-GEORGES / Rue de Châtelaison (1AUh / OAP-GE1)
  LES ULMES / Centre-Bourg (1AUh / OAP-UL-1)
  DOUE-LA-FONTAINE / Le Fief Limousin (1AUh / OAP-DO-10)

  - ☞ **sous-secteur 1AUha** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
    MEIGNE / Derrière l'Eglise (1AUha / OAP-ME-1)

- ☞ **secteurs 1AUy** vocation dominante d'activités, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  DOUE-LA-FONTAINE / Extension ZA La Saulaie (1AUy / OAP-DO-4)
  DOUE-LA-FONTAINE / Extension nord-est ZA La Saulaie (1AUy / OAP-DO-4bis)

  - ☞ **sous-secteur 1AUya** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
    LOURESSE-ROCHEMENIER / Extension ZA Les Justices (1AUya / OAP-LO-4)
    LES VERCHERS / Extension ZA Les Fontaines (1AUya / OAP-VE-3)

- **les zones AU « strictes »** ***(appelées 2AU)*** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;

  - ☞ **secteur 2AUh** à vocation dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation
    Soulanger, Chemin des Cornillères, Les Quatre Vents, Le Fief Limousin 2ème partie (Doué), Clos St-Jean (Brigné), Chemin de la Fontaine (Concourson), Rue des Moulins (Montfort), L'Ouche Priou (Meigné), Route des Fontaines (Les Verchers)

  - ☞ **secteur 2AUc** principalement à vocation de commerces et de services, non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation
    Extension La Petite Champagne (Doué)

Zones agricoles, dites zones ***« A »***, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ **secteur At** : STECAL* activités et /ou hébergement touristiques
  At1 Hébergement en roulotte à Cru (Meigné)
  At2 Le Village de Forges (Dénezé)
  At3 Linière (Brigné)

- ☞ **secteur Ab** : STECAL sédentarisation des gens du voyage
  Ab1 Rte des Verchers (Doué), La Cerisaie (Les Verchers)

  Ab2 Montfief (Doué)

- ☞ **secteur Ac** : secteur autorisant les carrières
  Le Clos Melon (Doué)

- ☞ **secteur Ah** : STECAL hameau avec possibilités d'évolution encadrées du bâti
  Les Moulins et Linières (Brigné), Villeneuve, La Rue, Saugré et La Carte (Dénezé), Cru (Meigné), Lande Elevée, La Chenevôtière et La Marsonnière (Forges), Le Moulin Cassé et La Motelle (Les Ulmes), Baugé, Les Hautes-

Fontaines, Les Basses-Fontaines, Artenay, Argentay, La Trotinière, Beauvais, Ligné, L'Aveau et Savonnière (Les Verchers), Les Rochettes et Cossé (Concourson), Méa et La Raguenière (St-Georges)

- **secteur Ak** : STECAL aire d'accueil des gens du voyage
  (Doué)
- **secteur Ap** : secteur agricole protégé du fait de sa sensibilité paysagère ou du potentiel de développement urbain qu'il peut représenter à long terme
  Coteaux du Layon, Abords du village de Rochemenier, Franges sud, nord-ouest et nord-est de l'agglomération de Doué, approche Est du village de Meigné, butte d'Argentay
- **secteur As** : secteur agricole spécifique
  Petite partie de la frange sud de l'agglomération de Doué
- **secteur Av** : secteur viticole protégé
  Terrains en AOC Anjou, Saumur présentant un enjeu de protection
- **sous-secteur Avp** : sous-secteur viticole de protection stricte
  Terrains en AOC Coteaux de Saumur, Coteaux du Layon et Anjou-Villages présentant un enjeu de protection (hors secteur Ap)
- **secteur Ay** : STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone
  Boulanger (St-Georges-sur-Layon), entreprise de TP (Concourson-sur-Layon), silos (Dénezé-sous-Doué, St-Georges-sur-Layon, Louresse-Rochemenier), entreprise de matériel agricole (Doué-la-Fontaine), entreprise de sérigraphie (Les Ulmes)
- **sous-secteur Ayb(t)** : STECAL limité à la seule activité de brocante-cabaret
  Brocante-Cabaret (St-Georges-sur-Layon)
- **secteur Az** : STECAL équipement public (station d'épuration …)

**** STECAL : site de taille et de capacité d'accueil limité***

<u>Zones naturelles et forestières</u>, dites zones ***« N »***, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Secteur Nd** : STECAL diversification au niveau de grandes propriétés bâties
  Châteaux de Maurepart et Boisairault (Brigné), Château d'Echeuilly, Bussy-Fontaines et Baugé, La Commanderie, Les Douves (Les Verchers), Château de Launay (Louresse), Châteaux de La Tremblaye et La Brétaudière, Le Portail (Meigné), Saugré et Abbaye de Chavais (Dénezé), Châteaux des Mines et de Fougerolles, Le Grand Champ Loin, Gaubau (St-Georges)
- **secteur Nf :** secteur correspondant aux espaces forestiers
- **secteur Nj** : STECAL jardins familiaux
  Doué, St-Georges
- **secteur Nl** : STECAL destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente
  aires de jeux et de loisirs (St-Georges), plan d'eau (Louresse), aires de jeux, plan d'eau, stade (Les Verchers), aire de loisirs (Brigné), aire de jeux et de loisirs, terrain de paintball (Forges), centre de loisirs (Doué), espace vert de détente (Montfort)
- **sous-secteur Nlc** : STECAL autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs
  campings de Concourson et St-Georges
- **secteur Np** : STECAL protection et valorisation d'un site à caractère patrimonial
  Les Perrières, Le Château de Soulanger et La Motte (Doué)
- **secteur Nr** : STECAL stockages de déchets
  Linière (Brigné), Sous la Barre, Le Clos Melon (Doué)
- **secteur Nt** : STECAL activités touristiques
  Nt1 Terre de Rose (Doué)

Nt2 Les Chemins de la Rose (Doué)

- **sous-secteur Ntz/Ntza** : STECAL Bioparc, le Ntza correspondant à la partie du site restant en assainissement non collectif
  Bioparc (Doué)
- **secteur Nw** : STECAL champ photovoltaïque
  Ancienne décharge (Montfort)
- **secteur Nx** : STECAL activités nécessitant des affouillements et exhaussements
  espaces de manœuvres de l'AFPA (Doué)
- **secteur Ny** : STECAL activités
  activité route de Martigné (Louresse)
- **secteur Nz** : STECAL équipement public (station d'épuration …)

ARTICLE 3 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U.i., la règle générale définie par l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme s'applique :
« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 5 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 6 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil Communautaire, **sur l'ensemble du territoire communautaire, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 LINEAIRES COMMERCIAUX

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PLUi distingue deux types de linéaires commerciaux :

- Les linéaires où seul le changement de destination des rez-de-chaussée en commerce est autorisé (excepté l'accès et la réhabilitation des espaces communs) ;

- Les linéaires où seuls les changements de destination des rez-de-chaussée en commerces ou services sont autorisés (excepté l'accès et la réhabilitation des espaces communs).

Une dérogation à ces règles de protection des linéaires commerciaux pourra toutefois être autorisée afin de permettre la création des accès nécessaires aux logements dans le cadre d'une opération de restructuration d'ensembles bâtis (accès aux logements à l'étage, au local poubelle, au local vélo, aux poussettes, aux trottinettes...).

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA p. 8

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB p. 27

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC p. 45

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE p. 52

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UY p. 59

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone UA correspond au centre-ville de Doué-la-Fontaine et aux centres-bourgs des communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Dénezé-sous-Doué, Forges, Louresse-Rochemenier (plus les parties anciennes du village de Rochemenier et du hameau de La Bournée), Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Ulmes (plus le hameau de La Rousselière) et Les Verchers-sur-Layon.

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),** *avec la présence d'un hyper-centre sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine caractérisé par son dynamisme commercial pour lequel il convient de maîtriser les éventuels changements de destination de locaux commerciaux ou de services et de permettre l'implantation de nouveaux commerces.*

Le centre-ville de Doué-la-Fontaine, **du fait à la fois de cette fonction de centralité affirmée, d'une volumétrie différente des constructions (hauteurs plus importantes), et d'un intérêt patrimonial plus marqué,** *fait l'objet d'un secteur spécifique UA(p).*

Une sensibilité patrimoniale plus affirmée au niveau du village troglodytique de Rochemenier induit également la création d'un secteur spécifique UAa(p), **l'indice « a » étant lié à l'absence de réseau collectif d'assainissement (cf. ci- après).**

Il convient cependant de *distinguer en termes de volumétrie des constructions les anciens villages de Douces, Soulanger et La Chapelle à Doué-la-Fontaine, ainsi que le centre-bourg de Concourson-sur-Layon***, le bâti y est plus bas que dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine, mais aussi plus haut que dans les autres centres-bourgs ; un** *secteur UAh* **est donc créé pour reconnaître cette particularité.**

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, ***à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour les centres-bourgs de Meigné, Montfort et Brigneau (Brigné), pour quelques parties des centres-bourgs de St-Georges-sur-Layon et Forges et pour le hameau de La Bournée (Louresse-Rochemenier). U***n ***sous-secteur UAa*** est donc créé. Le hameau de La Rousselière (Les Ulmes) ne dispose pas non plus à ce jour de réseau collectif d'assainissement, mais il est prévu dans le zonage d'assainissement de cette commune.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, ***cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification, qui font l'objet d'une identification en secteur particulier avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :***

- *BRIGNE / Rue de la Croix Blanche (UA / OAP-BR-1)*
- *DENEZE / Rue Principale (UA / OAP-DE-1)*
- *FORGES / Rue de la Chenevôtière (UA / OAP-FO-2)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / La Perception (UA / OAP-DO-7)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Arrière école Soulanger (UA / OAP-DO-14)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Cholet / Avenue St-Exupéry (UA / OAP-DO-13)*
- *ST-GEORGES / Rue du Canal de Monsieur (UA(t) / OAP-GE-4)*

Cette zone comprend un sous-secteur UAhto correspondant à un secteur voué aux hébergements touristiques.

Cette zone intègre par ailleurs des espaces non bâtis (bois, parcs, jardins, terrains cultivés) qu'il convient de préserver, car ils créent des espaces de respiration, participent de la trame verte et bleue en milieu urbain et contribuent à la mise en valeur d'un patrimoine architectural et urbain de grande qualité.

Cette zone intègre également des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent également de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains.

Cette zone s'inscrit pour certains villages en frange de terroirs viticoles à proximité desquels la Charte Agriculture et

Urbanisme de Maine-et-Loire demande la mise en place d'une zone tampon pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture.

Cette zone recèle une spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon) ***en termes de matériau de couverture : l'usage de la tuile canal ou « tige de botte » ;*** ce qui induit la création d'un ***indice (t) pour les zones et secteurs concernés.***

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau des parties basses des villages de Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est en grande partie concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – *cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
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 faible pour les communes de Dénezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

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.

Sur la ville de Doué-la-Fontaine, afin de contribuer à la revitalisation du centre-ville au niveau de sa fonction commerciale, les constructions à usage d'activités commerciales et d'activités d'hôtellerie-restauration ne sont pas autorisées en dehors du secteur UA(p) de l'hyper-centre et du secteur UAhto de l'impasse des Lauriers,soit au niveau des anciens villages de Douces, Soulanger et La Chapelle. A ce niveau, seule l'extension des implantations existantes est permise, afin d'éviter une trop grande dilution de l'appareil commercial.

La gestion du stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ainsi que de ***l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,*** des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et des résidences démontables à usage d'hébergement touristique, fait l'objet d'une approche différenciée entre les secteurs de grand intérêt patrimonial (tel l'hyper-centre de Doué-la-Fontaine et le village de Rochemenier) où ce type d'occupation du sol est interdit et le reste de la zone UA pour lequel des prescriptions sont édictées pour veiller à une bonne intégration dans le tissu urbain.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La qualité patrimoniale de la zone UA, reconnue au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, implique l'obligation du recours au permis de démolir en application de l'article R.421-28-e du code de l'urbanisme.

La volonté de préserver la dynamique commerciale de l'hyper-centre de Doué-la-Fontaine conduit à limiter les possibilités en matière de changement de destination.

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 ces ensembles urbains à travers des règles précises et parfois délibérément restrictives, mais aussi différenciées pour tenir compte de certaines spécificités* **relatives à la hauteur des constructions et aux matériaux de couverture utilisés.**

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place au niveau des sites faisant l'objet d'OAP, **tant en termes de programme, de desserte, d'implantations et de hauteur des constructions, que d'espaces libres et plantations, afin de permettre une densification adaptée au tissu urbain considéré, tant quantitativement que qualitativement.**

Pour le secteur UAa et le sous-secteur UAa(p), non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ***il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif*** conforme à la règlementation en vigueur.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains **(L.151-23 du code de l'urbanisme), tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.**

De manière générale, la volonté de faire revenir des habitants dans les centres-bourgs et dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine, implique de limiter l'imposition de création de place de stationnement par logement créé (en construction neuve ou en changement de destination) ***à 1 place par logement créé,*** sauf dans le cas des sites de densification faisant l'objet d'OAP.

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

ARTICLE UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.

Pour les terrains identifiés en parcs et jardins protégés ou en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.

Pour les immeubles avec une façade sur rue portée au Règlement – Document graphique en violet, est interdit le changement de destination de commerce ou service, en habitation ou en garage.

Dans le reste de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités d'entrepôts non liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

En outre, dans le secteur UA (p) Centre-Ville de Doué et le sous-secteur UAa(p) Village de Rochemenier, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les résidences démontables à usage d'hébergement touristique, et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

En outre, dans le secteur UAh villages de Douces, La Chapelle et Soulanger, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités commerciales et d'activités d'hôtellerie-restauration, à l'exception des cas visés à l'article UA2.

ARTICLE UA2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

II. <u>Expression de la règle</u> :

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,
  - de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
  - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***pour les terrains concernés par l'existence de site ou entité archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement- Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***pour le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 18 logements ;
- ***pour le secteur UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition du bâtiment existant à ce jour en application de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements ;
- ***pour le secteur UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition du bâtiment existant à ce jour en application de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements ;
- ***pour le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 5 logements ;
- ***pour le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;
- ***pour le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 2 logements ;
- ***pour le secteur UA(t)/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 4 logements ;

** Le nombre minimum de logements ainsi définis au niveau de chaque site faisant l'objet d'OAP pourra être revu à la baisse, si le programme de l'opération intègre un autre usage que de l'habitat (ex. : équipement ou activité compatible avec la proximité immédiate d'habitations.*

Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*,
- les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abris de jardin, garage …, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi*,
- les aires de jeux, bassins et piscines,

- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- dans le cadre d'un projet de mise en valeur d'un troglodyte, les constructions en appui sur la façade troglodytique sont autorisées, sous réserve de justifier d'une qualité architecturale participant à la valorisation du paysage troglodytique.
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

** La régularisation d'une construction édifiée précédemment sans autorisation entre dans la prise en compte des 30 m² autorisés à compter de la date d'approbation du PLUi.*

Ne sont admis pour les terrains identifiés en parcs et jardins protégés ou en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme que :

- Les abris de jardin, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte schiste et leurs façades en bois de teinte foncée.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Dans le reste de la zone UA, hors secteur UA(p) Centre-Ville de Doué et secteur UAa(p) Village de Rochemenier, sont admis :

- Le stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ainsi que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables à usage d'hébergement touristique, et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, ni depuis un monument protégé au titre des monuments historiques.

Dans le secteur UAh villages de Douces, La Chapelle et Soulanger, sont admis :

- L'extension des commerces et des activités d'hôtellerie-restauration existants.

Dans le secteur UAhto Impasse des Lauriers, sont admis :

- La création d'activités d'hôtellerie-restauration.

Dans le reste de la zone UA, sont également admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1/UA.

En outre dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 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

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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, les dispositions figurant au Règlement – Document graphique, en termes de création d'accès automobile direct interdite, doivent être respectées.

2 - <u>Voirie</u> :

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 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).

En outre dans le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis l'allée Jeanne Bernard, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis l'allée des Géraniums, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis l'avenue St-Exupéry, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de la Croix Blanche, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Le positionnement du débouché de cette voie à créer sur la rue de la Croix Blanche devra être choisi afin de permettre d'assurer des conditions de sécurité aux usagers.

En outre dans le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue Principale (RD69), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges), les constructions seront desservies depuis la rue de la Chenevôtière, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA(t)/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue du Canal de Monsieur, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ; cette voie devant également permettre de désenclaver un bâtiment d'activité en cœur d'îlot.

<u>ARTICLE UA 4</u> <u>DESSERTE PAR LES RESEAUX</u>

1 - <u>Alimentation en eau potable</u> :

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

2 - <u>Assainissement</u> :

<u>2.1 Eaux usées</u> :

Dans le secteur UAa, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste 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 résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Au sein de la zone UA sur la commune de Doué-la-Fontaine, les dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la commune devront être respectées. Ainsi, conformément au Zonage Eaux Pluviales, les eaux pluviales seront :

- soit rejetées vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement ;
- soit impérativement infiltrées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
  S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau dans la limite du débit naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone UA, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- si l'infiltration n'est techniquement pas possible, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures après prétraitement et rétention,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits…).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allée gravillonnée), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

2.3 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 nouveaux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone …), ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

4 - Déchets :

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 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.

Dans le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Par rapport aux voies existantes, les constructions seront implantées en retrait.
Par rapport à la voie de desserte à créer, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public.
Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Par rapport à la rue de Cholet, les constructions seront implantées à l'alignement.
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné)

Expression de la règle :
Par rapport à la rue de la Croix Blanche, les constructions seront implantées en retrait.
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges)

Expression de la règle :
Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à élargir, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UA(t)/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon)

Expression de la règle :
Par rapport aux voies existantes, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.
Par rapport à la voie de desserte à créer, les constructions seront implantées à l'alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le reste de la zone UA

Expression de la règle :
Dans le secteur UAa et le sous-secteur UAa(t), les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques, ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques. En cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Dans le reste de la zone UA, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques, ou sur l'une des voies ou emprises

publiques lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques.

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, en termes de marge de recul minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines, doivent être respectées.

Exceptions :

Pour la rue Foullon au sein du secteur UA(p) (Doué-la-Fontaine), conformément aux dispositions particulières inscrites sur le document graphique (marge de recul), une marge de recul est imposée pour les rez-de-chaussée ; les niveaux supérieurs doivent en revanche être obligatoirement à l'alignement des constructions existantes.

Dans le secteur UAa, le sous-secteur UAa(t) et le reste de la zone UA, 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 ;
- 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ; cette hauteur minimale étant rapportée à 1.80 mètre dans le reste de la zone UA. Si le mur ancien existant ne remplit pas les conditions précitées, il est exigé qu'il soit réhaussé à la hauteur demandée ou rallongé. Celui-ci devra reprendre les caractéristiques du mur ancien en pierre.
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante :
    - dans ce cas la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur d'une hauteur minimale de 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine ou d'une hauteur minimale de 1.80 mètre dans les autres cas ; les caractéristiques du mur devront répondre aux obligations de l'article 11 ;
    - Aucune règle particulière n'est prescrite dans le secteur UAhto ;
- dans le cadre de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'implantation dans ce cas pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

Une implantation en retrait de l'alignement peut également être autorisée si un élément de paysage identifié au Règlement – Document graphique, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ne permet pas une implantation à l'alignement.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Les constructions d'habitations en second rang sont possibles, sans être alignées à la voie, si la continuité visuelle de la rue est assurée par des habitations ou des bâtiments en premier rang, de murs ou de portail à l'alignement de la rue, sur l'unité foncière faisant l'objet d'une division en vue de bâtir.

ARTICLE UA 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.

Dans l'ensemble de la zone UA,
Expression de la règle :
Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-après, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Dans les secteurs UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué), UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges), UA(t)/OAP-GE-4 (rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon)

Expression de la règle :
Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle.

La marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :
Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres, si la construction est implantée à l'alignement d'une voie.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Les constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s), ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exceptions :
L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le reste de la zone UA

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, 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 latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture de plus de 1.80 mètre de hauteur, un porche, un portail … et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect …) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en termes de marge de recul minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines doivent être respectées.

Exceptions :
Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², il n'est pas fixé de règle.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou

nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

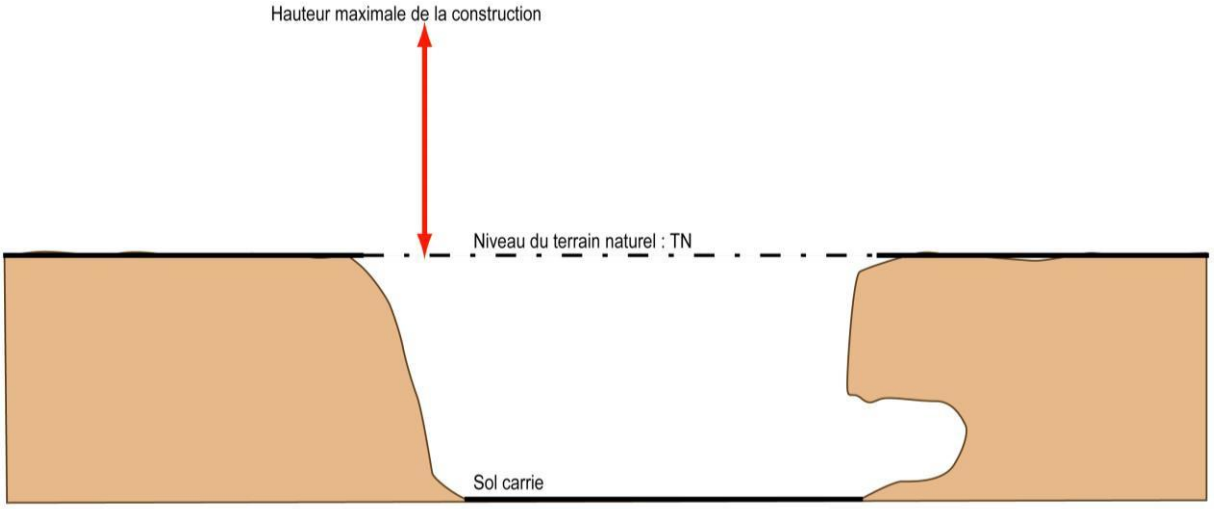
Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté au niveau inférieur par rapport au terrain naturel environnant (cas des espaces de carries donnant accès aux troglodytes de plaine), le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), la hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant (respect de l'alignement des corniches …).
L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessous pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Dans le secteur UA(p) centre-ville de Doué-la-Fontaine, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère.
Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 12 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Dans le secteur UAh villages de Douces, Soulanger, La Chapelle, le secteur UAh(t) centre-bourg de Concourson, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Exception :
Une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être autorisée dans le cas de la restauration d'un ancien moulin cavier, avec remise en place de la hucherolle.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère, doit être recherchée.
Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...)…, ainsi que pour les équipements publics lorsque le parti pris architectural est justifié, 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.

Les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone (cf. application des articles 1 et 2), ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (sauf pour 8. Clôtures). Elles doivent cependant respecter le paragraphe 1 du présent chapitre *(« l'autorisation de construire peut être refusée … »).*

Dans le cas d'un projet d'ensemble, il est possible de s'exonérer des règles d'aspect extérieur sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits à la chaux de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu

de cette pierre,
- les murs en grison,
- les bardages bois en association avec un des trois matériaux précités, sous réserve de rester naturel et d'être posés à lames verticales larges jointes.

** La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

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

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés :
- pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction, sous réserve de rester naturel et d'être posés à lames verticales larges jointes,
- pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

Les bardages métalliques ne sont autorisés qu'en rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle. La teinte du bardage devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire, et s'il s'agit d'un grand volume de choisir dans ce nuancier une teinte soutenue. Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

4. <u>Toiture</u>.

Les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum couvertes en ardoise naturelle ou artificielle ; une pente plus faible est autorisée en extension (lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite) et en réfection d'une construction existante ne respectant pas la pente minimale de 35° ; les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice, à une limite séparative ou à un coteau (leur pente peut être inférieure à 35° minimum) ; les extensions à un seul pan sont également autorisée lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite (leur pente peut être inférieure à 35°),
- soit des toitures à la Mansard couvertes en ardoise naturelle ou artificielle,
- soit en toiture-terrasse, à condition que ladite toiture-terrasse ne couvre pas plus de 1/3 de la construction (les 2 autres tiers étant constitués d'une couverture traditionnelle en pente), qu'elle soit en revêtement gravillonné, ou d'une teinte prise dans une gamme de gris, ou végétalisée, et que les éléments techniques (ex. : panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire …) soient dissimulés derrière un acrotère.

L'emploi de la tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 12 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte schiste et d'aspect mat, sans minimum de pente.

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

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de piscines et aux serres.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

<u>En outre</u>

Dans le secteur UA(t) et les sous-secteurs UAa(t) et UAh(t) (communes de St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur- Layon

et Les Verchers-sur-Layon), l'emploi de la tuile canal (tige de bottes) en tons mélangés, ou de tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est autorisé ; dans ce cas une pente inférieure à 35° est autorisée.

Dans le reste de la zone UA, l'emploi de la tuile canal (tige de bottes) en tons mélangés, ou de tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est uniquement autorisé dans les cas suivants :

- pour la restauration et l'extension de constructions existantes déjà recouvertes en tuile canal,
- pour la couverture d'annexes isolées.

Dans ce cas, une pente inférieure à 35° est autorisée.

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de piscines et aux serres.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5. <u>Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques</u>

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.
Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

P*anneaux solaires ou photovoltaïques :*
Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. <u>Ouvertures et Menuiseries</u>.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement 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 (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- en cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en grison, en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

7. <u>Vérandas</u>.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.
Le remplissage doit être en verre.

8. <u>Clôtures</u>.

Les murs anciens en grison ou en tuffeau doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.
Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés au Règlement-Document graphique. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que

lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

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 clôtures sur voie doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre*,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble devant faire une hauteur minimale d'1,50 mètre,
- soit d'un grillage de teinte noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1.50 mètre.

** Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur moins importante pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.*

Les murs doivent être :

- soit en grison ou en tuffeau,
- soit recouverts d'un enduit à la chaux de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)*,

** La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

Les clôtures en limite séparative :
L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

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

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Les panneaux pleins en composite pourront être autorisés, sous réserves d'une insertion paysagère de qualité et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), un espace de stationnement couvert (fermé ou non) pour le stationnement des deux-roues, suffisamment dimensionné, devra être intégré pour :

- Programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation ;
- Bureaux, services, artisanat : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de locaux ;
- Commerces : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher de locaux, avec 2 m² minimum ;

En outre dans les secteurs UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué), UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges) UA(t)/OAP-GE-4 (rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon), il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m² ;
- 2 places de stationnement par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 60m² ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule place de stationnement est requise ;
- 0.5 place de stationnement minimum par logement créé, à aménager sur l'espace public.

En outre, dans le reste de la zone UA, il est exigé 1 place de stationnement par logement créé, tant en construction neuve qu'en changement de destination.

En outre en secteur UAhto, le nombre de places devra correspondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) :
Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en termes d'obligation de plantation d'une haie, s'il n'existe pas déjà une haie ou une masse boisée faisant écran par rapport au parcellaire viticole, doivent être respectées.

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

En outre, dans le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange nord du site.

En outre, dans le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange ouest du site.

En outre, dans le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), la frange Est du site doit être qualifiée par une ponctuation arborée ne créant pas un écran visuel, mais laissant plutôt à voir la silhouette bâtie.

En outre, dans le secteur UA/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la rue de l'Ancien Commerce pour intégrer les clôtures.

2 - Espaces boisés classés :
Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :
Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté.

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2UA.
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone UB correspond à l'urbanisation récente en extension du centre-ville de Doué-la-Fontaine et des centres-bourgs de Brigné, Concourson-sur-Layon, Dénezé-sous-Doué, Forges (plus le secteur de La Chapelle), Louresse-Rochemenier (plus les parties récentes du village de Rochemenier et du hameau de La Bournée), Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Ulmes et Les Verchers-sur-Layon.

Ces espaces sont à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine quelques immeubles collectifs ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies qui offre des possibilités de densification.

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

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) ***nécessaires à son urbanisation, à l'exception ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où :***

- ***la création d'un secteur UBa*** pour des extensions urbaines des bourgs de Brigné, Forges (plus secteur de La Chapelle), Meigné, Montfort, St-Georges, Louresse, du village de Rochemenier, du hameau de La Bournée, pour lesquelles il est envisagé un maintien en assainissement non collectif ;
- ***l'insertion d'une disposition alternative*** permettant la réalisation d'un assainissement non collectif, lorsque le réseau collectif des eaux usées n'est pas encore réalisé pour certains espaces très ponctuels au sein de la zone UB.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, ***cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification, qui font l'objet d'une identification en secteur particulier avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :***

- *CONCOURSON / Les Petites Ouches (UB / OAP-CO-1)*
- *CONCOURSON / Route des Verchers (UB / OAP-CO-2)*
- *LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue de la Chapelle (UB / OAP-LO-2)*
- *LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Nord (UB / OAP-LO-6)*
- *LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Sud (UB / OAP-LO-5)*
- *LES ULMES / La Rue (UB / OAP-UL-2)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue d'Argenton (UB / OAP-DO-9)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Porte du Château (UB / OAP-DO-15)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Route de Gennes (UB / OAP-DO-11)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue des Blanchisseries (UB / OAP-DO-12)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Douces / Clos des Tilleuls (UB / OAP-DO-3)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue des Tilleuls (UB / OAP-DO-2)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue d'Anjou (UB / OAP-DO-5)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Route de Montreuil (UB / OAP-DO-6)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / La Seigneurie (UB / OAP-DO-1)*

Dans l'attente de l'avancement des réflexions engagées par la commune de St-Georges-sur-Layon au niveau de la revitalisation de son centre-bourg, 1 espace à l'arrière de la mairie a été identifié au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

Cette zone intègre par ailleurs des espaces non bâtis (bois, parcs, jardins, terrains cultivés) qu'il convient de préserver, car ils créent des espaces de respiration, participent de la trame verte et bleue en milieu urbain et permettent de conserver des espaces tampons avec l'espace agricole.

Cette zone intègre également des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent également de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains.

Cette zone s'inscrit pour certains villages en frange de terroirs viticoles à proximité desquels la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire demande la mise en place d'une zone tampon pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture.

Cette zone recèle une spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon) ***en termes de matériau de couverture : l'usage de la tuile canal ou « tige de botte » ;*** ce qui induit la création d'un ***indice (t) pour les zones et secteurs concernés.***

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau du bourg des Verchers-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – *cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
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 faible pour les communes de Dénezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

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 ; la seule restriction concerne les activités commerciales pour lesquelles seule l'extension des implantations existantes est permise, afin de ne pas affaiblir le centre-ville de Doué-la-Fontaine et les centres-bourgs disposant encore de commerces de proximité.

Pour le secteur à l'arrière de la mairie de St-Georges-sur-Layon identifié au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, une restriction forte des constructions nouvelles est mise en place pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, afin que la commune puisse avancer dans sa réflexion sur le projet de revitalisation du centre-bourg, en évitant des coups partis remettant en cause le potentiel représenté par ce site.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache :

- ***à permettre une densification de la trame bâtie existante*** tout en veillant à la prise en compte des enjeux en matière d'ensoleillement pour les habitations voisines et de gestion de l'intimité avec les propriétés riveraines ;
- ***à permettre une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.***

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place au niveau des sites faisant l'objet d'OAP, tant en termes de programme, de desserte, d'implantations et de hauteur des constructions, que d'espaces libres et plantations, afin de permettre une densification adaptée au tissu urbain considéré, tant quantitativement que qualitativement.

Pour le secteur UBa, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ***il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif*** conforme à la règlementation en vigueur.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la

trame verte et bleue et de la gestion des interfaces avec l'espace agricole (L.151-23 du code de l'urbanisme), tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

Au niveau du stationnement, l'objectif est bien de répondre au maximum aux besoins sur les parcelles privées, dans la mesure où la densité du tissu urbain de la zone UB le permet.

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

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-41 5°du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U., sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UB

Dans le reste de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'activités commerciales et d'activités d'hôtellerie-restauration, à l'exception des cas visés à l'article UB2.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités d'entrepôts non liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables à usage d'hébergement touristique.
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

ARTICLE UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

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,
  - de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement- Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-1 (la Seigneurie / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 3 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 9 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte et comprenant au minimum 9 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération comprenant au minimum 5 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 11 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 8 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-CO-2 (route des Verchers / Concourson-sur-Layon) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 5 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 4 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier) :***

- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 9 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 11 logements ;

** Le nombre minimum de logements ainsi définis au niveau de chaque site faisant l'objet d'OAP pourra être revu à la baisse, si le programme de l'opération intègre un autre usage que de l'habitat (ex. : équipement ou activité compatible avec la proximité immédiate d'habitations.*

Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*,
- les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abris de jardin, garage …, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi*,
- les aires de jeux, bassins et piscines,
- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

** La régularisation d'une construction édifiée précédemment sans autorisation entre dans la prise en compte des 30 m² autorisés à compter de la date d'approbation du PLUi.*

Ne sont admis pour les terrains identifiés en parcs et jardins protégés ou en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme que :

- Les abris de jardin, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte schiste et leurs façades en bois de teinte foncée.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme que :

- Les constructions ou installations d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m².
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U..
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Dans le reste de la zone UB, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1/UB, ainsi que l'extension des commerces et des activités d'hôtellerie-restauration existants.

Dans le secteur UBz, sont admis :

- La création d'hébergements touristiques.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 **ACCES ET VOIRIE**

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en matière d'accès automobiles interdits sur certaines voies doivent être respectées.

2 - <u>Voirie</u> :
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 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-1 (la Seigneurie / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis le Clos du Lys, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue des Tilleuls, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant le Clos des Tilleuls à la rue de Douces, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue d'Anjou, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Cependant des accès directs sont aussi possible en complément depuis la rue du Moulin Cartier.

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant la route de Montreuil à la rue de l'Eglise, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant la rue d'Argenton au chemin de la Croix Vallet, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la route de Gennes (RD69), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue des Blanchisseries, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir <u>au maximum</u> de deux voies à créer depuis la route d'Angers, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue des Petites Ouches, et une liaison douce sera créée entre cette voie de desserte et la rue des Petites Ouches, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-CO-2 (route des Verchers / Concourson-sur-Layon), les constructions seront desservies depuis la rue des Petites Ouches, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de l'Ancien Commerce, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue Principale, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue du Parc, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier), les constructions seront desservies depuis la rue du Parc, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
Dans le secteur UBa, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme 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 et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :
Au sein de la zone UB sur la commune de Doué-la-Fontaine, les dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la commune devront être respectées. Ainsi, conformément au Zonage Eaux Pluviales, les eaux pluviales seront :

- soit rejetées vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement ;
- soit impérativement infiltrées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

  S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau dans la limite du débit naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone UB, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- si l'infiltration n'est techniquement pas possible, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures après prétraitement et rétention,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits…).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allée gravillonnée), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

2.3 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 nouveaux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone …), ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

4 - Déchets :
Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 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.

Dans le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer

l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue du Parc, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier)

Expression de la règle :
Par rapport à la rue du Parc, les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres

par rapport à l'alignement de la rue, des retraits supérieurs à 3 mètres étant possibles ponctuellement par exemple pour le garage.
Les annexes isolées seront implantées à l'arrière de la construction principale.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UB/OAP-UL-2 (La Rue / Les Ulmes)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue de l'Ancien Commerce, les constructions seront implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue des Tilleuls, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Par rapport à la route d'Angers, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres.
Par rapport aux voies et emprises publiques à créer, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur UB/OAP-DO-6 (Route de Montreuil / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :

Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la route de Montreuil et à la rue de l'Eglise, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans les secteurs UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-CO2 (Route des Verchers / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), UB/OAP-DO-1 (La Seigneurie / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-9 (Rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-11 (Route de Gennes / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine),

Les dispositions ci-après relatives au reste de la zone UB s'appliquent.

Dans le reste de la zone UB

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques (notamment en termes de marge de recul minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines), les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum ~~4~~ 3 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :
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 et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.
Ces conditions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE UB 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.

Expression de la règle :

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

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

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques (notamment en termes de marge de recul

minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines), les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.
Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², il n'est pas fixé de règle.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :
- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative dans des conditions de sécurité satisfaisante

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour le secteur UBz.

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

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :
- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;

- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

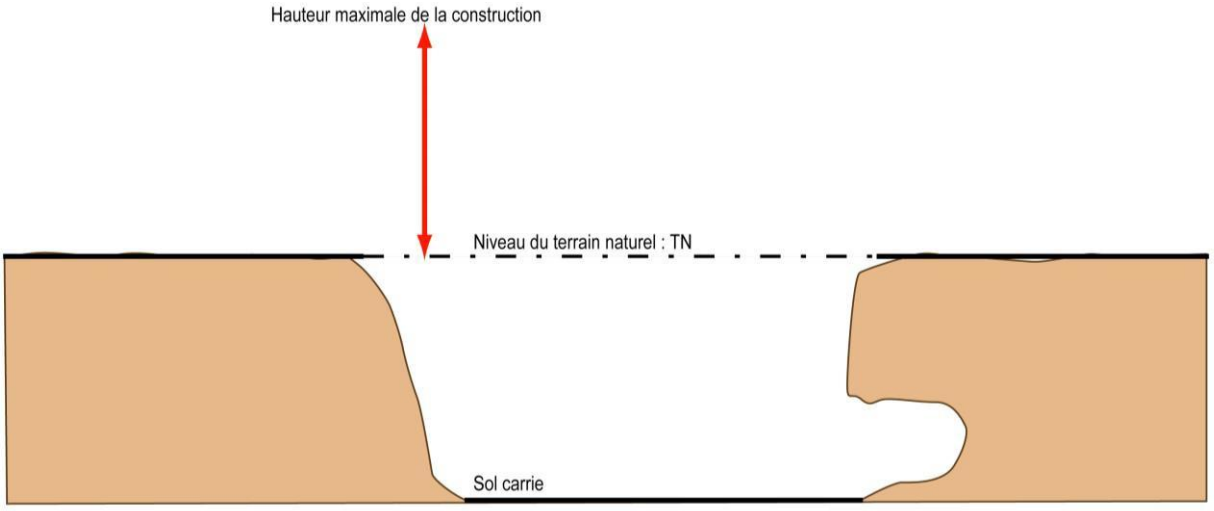
ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
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, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté en appui contre un coteau ou un front de taille, le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



<u>Expression de la règle</u> :

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée, si une construction voisine a une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans toutefois dépasser la hauteur totale de la construction voisine.
L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessous pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

<u>Exception</u> :
Une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être autorisée dans le cas de la restauration d'un ancien moulin cavier, avec remise en place de la hucherolle.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

<u>ARTICLE UB 11</u> <u>ASPECT EXTERIEUR</u>

1. <u>Généralités</u>

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.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère, doit être recherchée.
Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...)…, 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.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, il est possible de s'exonérer des règles d'aspect extérieur sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. <u>Adaptation au sol</u>.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. <u>Façades</u>

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 conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages métalliques sont interdits pour toutes les constructions à usage d'habitation (construction principale, annexe, abri de jardin).

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire).
Ils devront nécessairement être d'aspect mat.
Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

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

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4. <u>Toitures</u>

Pour le secteur UB(t) et le sous-secteur UBa(t) (communes de St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon :
Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m^2, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise (naturelle ou artificielle), toiture en tuile canal (tige de bottes) de tons mélangés ou tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

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

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

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le reste de la zone UB :
Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 12 m^2, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise (naturelle ou artificielle) ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

L'emploi de la tuile canal (tige de bottes) de tons mélangés ou tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est uniquement autorisé :

- pour la restauration et l'extension de constructions existantes déjà recouvertes en tuile canal,
- pour la couverture d'annexes isolées.

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

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

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :
Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en grison, en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

7. Clôtures.

De manière générale, les murs anciens en grison ou en tuffeau doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.
Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés au Règlement-Document graphique. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

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 clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut, et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées. L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

* soit en pierre locale (grison ou tuffeau),
* soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire.

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement (dans ce dernier cas la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres).
La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures

sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Définition :
Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

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.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes et l'aménagement de nouveaux logements dans du bâti existant, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation (y compris changement de destination)** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.
  Il est rappelé qu'il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :** 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureaux et services ;
- **Pour les établissements artisanaux** : 1 place minimum par 200 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum obligatoire de 2 places.

Un espace de stationnement couvert (fermé ou non) pour le stationnement des deux-roues, suffisamment dimensionné, devra être intégré pour :

- Programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation ;
- Bureaux, services, artisanat : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de locaux ;
- Commerces : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher de locaux, avec 2 m² minimum ;

En outre dans les secteurs UB/OAP-DO-1 (la Seigneurie / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-CO-2 (route des Verchers / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes), UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier), UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier), ***il est exigé 0.5 place de stationnement minimum par logement créé, à aménager sur l'espace public.***

Exceptions :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
En outre en secteur UBz, le nombre de places devra correspondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité.

ARTICLE UB 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 (minéral ou végétal).

Les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en termes d'obligation de plantation d'une haie, s'il n'existe pas déjà une haie ou une masse boisée faisant écran par rapport au parcellaire viticole, doivent être respectées.

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. :

plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

En outre, dans le secteur UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange est du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie intégrant un mélange d'espèces caduques et persistantes doit être plantée en frange sud du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc sud / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en franges sud et ouest du site ; l'alignement de peupliers d'Italie existant étant à conserver ou à remplacer par une haie bocagère.

En outre, dans le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc nord / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange nord du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la rue de l'Ancien Commerce pour intégrer les clôtures.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine), le principe figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) d'intégrer à la composition de l'opération la ligne de fruitiers existants (ex. : sujets à conserver sur l'espace public, implantations bâties à choisir afin de préserver certains arbres …) doit être respecté.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange sud du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la route de Gennes pour intégrer les clôtures.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la rue des Blanchisseries pour intégrer les clôtures.

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :
Sans objet.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :
Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté.

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2UB.
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone UC correspond aux espaces commerciaux périphériques de la Ville de Doué-la-Fontaine (La Petite Champagne et Route de Saumur), ***ainsi qu'à l'activité de restauration située à la sortie ouest du bourg de Dénezé-sous-Doué***. La zone commerciale de La Petite Champagne a cependant une vocation plus large en accueillant aussi des activités artisanales, de services, de bureaux …

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
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 faible pour la commune de Dénezé-sous- Doué / zone de sismicité modérée pour la commune de Doué-la-Fontaine).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'équipements, de loisirs, d'entrepôts commerciaux et d'hôtellerie-restauration.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UC visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie et aspect extérieur des constructions.

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

ARTICLE UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/UC.

ARTICLE UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

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,
  - de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
  - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement- Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

Ne sont admis dans l'ensemble de la zone UC (secteurs et sous-secteurs compris), que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'équipements, de loisirs, d'entrepôts commerciaux et d'hôtellerie-restauration.
- Les changements destination de constructions existantes pour usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'équipements, de loisirs, d'entrepôts commerciaux et d'hôtellerie-restauration.
- L'extension des constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial est nettement marqué.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLUi.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,…).
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
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, les dispositions figurant au Règlement – Document graphique, en termes de création d'accès automobile direct interdite, doivent être respectées.

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.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
Dans l'ensemble de la zone UC (secteurs et sous-secteurs compris),
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 et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.
Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, 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.

2.2 Eaux pluviales :
Dans le secteur UC de la route de Saumur à Doué-la-Fontaine, conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent être rejetées vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement.

Dans le secteur UC de La Petite Champagne à Doué-la-Fontaine, conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent impérativement être infiltrées sur la parcelle.

Dans le reste de la zone UC, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- si l'infiltration n'est techniquement pas possible, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures après prétraitement et rétention,

- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits…).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allée gravillonnée), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

Dans l'ensemble de la zone UC (secteurs et sous-secteurs compris), les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie ou l'emprise publique dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 **EMPRISE AU SOL**

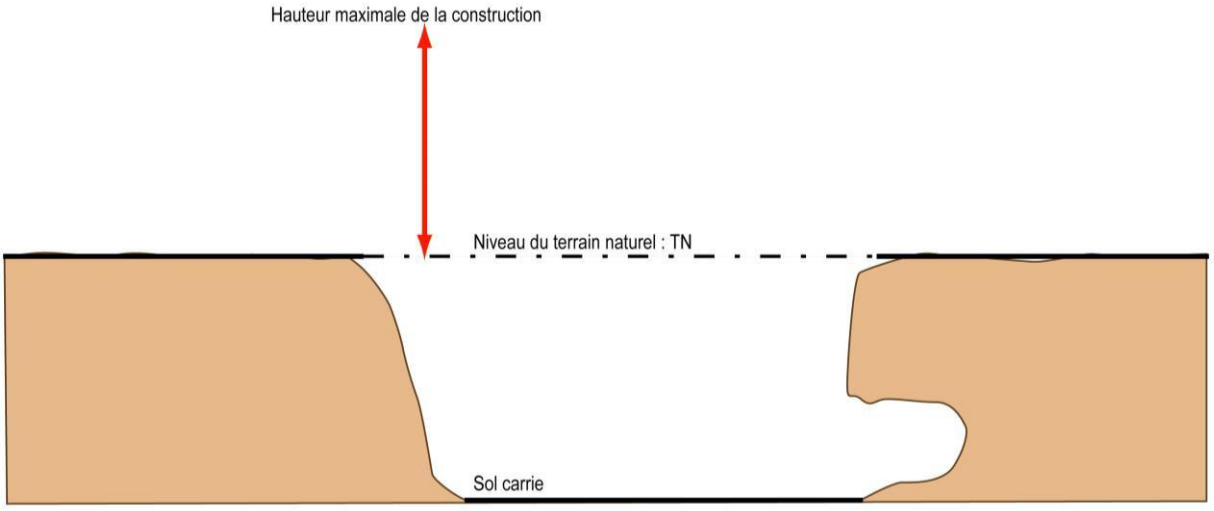
Non réglementé.

ARTICLE UC 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté au niveau inférieur par rapport au terrain naturel environnant (cas des espaces de carries donnant accès aux troglodytes de plaine), le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UC (secteurs et sous-secteurs compris), la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Exception :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

ARTICLE UC 11 **ASPECT EXTERIEUR**

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.

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...)…, 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.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, il est possible de s'exonérer des règles d'aspect extérieur sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. <u>Façades</u>

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (grison ou tuffeau), soit en bardages.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.
L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Est autorisée la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en façades sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments.

3. <u>Toitures</u>.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Est autorisée la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de toiture et la volumétrie des bâtiments. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'acrotère. L'inclinaison des panneaux photovoltaïques s'adaptera pour permettre à l'acrotère de les masquer sans augmenter de façon disproportionnée la hauteur des volumes bâtis.

4. <u>Clôtures</u>.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

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

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé …) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

<u>ARTICLE UC 12</u> <u>STATIONNEMENT</u>

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, à sa localisation dans la commune et aux possibilités de mutualisation existantes à proximité.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur

environnement, en veillant à limiter leur imperméabilisation, à faciliter leur intégration paysagère et à assurer le confort d'utilisation des usagers (ombre).

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :
Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

2 - Espaces boisés classés :
Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :
Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone UE est une zone à vocation d'équipements correspondant au pôle sportif et de loisirs de la coulée verte à Doué-la-Fontaine (intégrant le camping et un potentiel de développement du pôle d'équipement vers l'ouest), au siège de la communauté de commune et aux ateliers communaux et communautaires à Doué-la-Fontaine, au pôle d'équipements du bourg de Dénezé-sous-Doué et au site accueillant d'anciens séchoirs à tabac au sud du bourg de St- Georges-sur-Layon.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
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 faible pour la commune de Dénezé-sous- Doué / zone de sismicité modérée pour la commune de Doué-la-Fontaine).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, santé, social, technique …, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un terrain de camping.

Objectif des dispositions réglementaires :

Permettre le confortement des pôles d'équipements constitués ou en devenir, afin de répondre aux besoins d'une population croissante, mais toujours dans une logique d'optimisation foncière.

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

ARTICLE UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/UE.

ARTICLE UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

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,
  - de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
  - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

Ne sont admis dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectifs, ainsi que les aires de stockage nécessaires à ces équipements.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLUi.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,…).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
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.

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.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
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 certains équipements) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :
Dans le secteur UE concernant la ville de Doué-la-Fontaine, conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent être rejetées vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement.

Dans le reste de la zone UE, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- si l'infiltration n'est techniquement pas possible, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures après prétraitement et rétention,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits…).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

3 - Réseaux divers :
Les nouveaux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone …), ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...)…, 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.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, il est possible de s'exonérer des règles d'aspect extérieur sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (grison ou tuffeau), soit en bardages.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.
L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4. Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

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

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des

éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé …) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, à sa localisation dans la commune et aux possibilités de mutualisation existantes à proximité.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement, en veillant à limiter leur imperméabilisation, à faciliter leur intégration paysagère et à assurer le confort d'utilisation des usagers (ombre).

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :
Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

2 - Espaces boisés classés :
Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :
Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.),
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article UE2.
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone UY correspond aux zones et sites d'activités existants sur le territoire de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine, à savoir La Saulaie, Les Fougerons, l'AFPA et La Croix St-Marc à Doué-la-Fontaine, Les Justices à Louresse-Rochemenier, Les Rochettes à Concourson-sur-Layon, Les Fontaines et ex-site Jarny aux Verchers-sur-Layon, sites de transporteurs à Montfort et aux Ulmes.

Pour les sites de Louresse-Rochemenier, des Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Montfort et Les Ulmes, un indice « a » est ajouté, car ils ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Cette zone est partiellement concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
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 faible pour les communes de Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La ***zone UY*** est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de bureaux, d'équipements.

Les activités commerciales, de services et d'hôtellerie-restauration sont volontairement limitées aux extensions des activités existantes (avec pour les activités de services une ouverture pour celles dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres zones urbaines ou à urbaniser du territoire), pour s'inscrire en complémentarité avec le commerce de centre-ville.

Une vigilance particulière est apportée aux constructions à usage d'habitation, en ne permettant que l'évolution des habitations existantes et l'édification de nouvelles habitations avec des conditions très restrictives pour ne pas favoriser le développement d'un mitage des sites d'activités par de l'habitat, ce qui engendre ensuite des problèmes de cohabitation.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès et de proximité avec un espace à fort intérêt écologique (cf. ZA des Fougerons contiguë à la ZNIEFF de la plaine et carrières de Douces).

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

ARTICLE UY1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/UY.

ARTICLE UY2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

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,
  - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une zone de sensibilité archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement- Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

Ne sont admis dans l'ensemble de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris), que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'équipements, de loisirs et d'entrepôts commerciaux.
- L'extension des activités commerciale, de service, d'hôtellerie-restauration, existantes à la date d'approbation du présent PLUi, par l'extension des constructions existantes ou, par exception, en démolition/reconstruction ou par des constructions complémentaires, sur l'unité foncière.
- Les constructions et installations à usage d'activités de services dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres zones urbaines ou à urbaniser du territoire (centre-ville, centre-bourg, quartier d'habitat, zones commerciales) : ex. : activité de services funéraires ….
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité artisanale autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les changements destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLUi.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou

rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,…).
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
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, les dispositions figurant au Règlement – Document graphique, en termes de création d'accès automobile direct interdite, doivent être respectées.

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 ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres ; une largeur plus faible pourra être envisagée dans le cas d'une voie à sens unique.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
Dans le secteur UYa, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UY,
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 certains équipements est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Dans le secteur UY de La Croix St-Marc à Doué-la-Fontaine, conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent être rejetées vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement.

Dans le secteur UY de La Saulaie, des Fougerons, et de l'AFPA à Doué-la-Fontaine, conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau dans la limite du débit naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone UY et dans le secteur UYa, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- si l'infiltration n'est techniquement pas possible, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures après prétraitement et rétention,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits…).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allée gravillonnée), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

Dans l'ensemble de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris), les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

3 - <u>Réseaux divers</u> :
Les nouveaux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone …), ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

<u>Expression de la règle</u> :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

<u>Exceptions</u> :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, 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.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UY 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

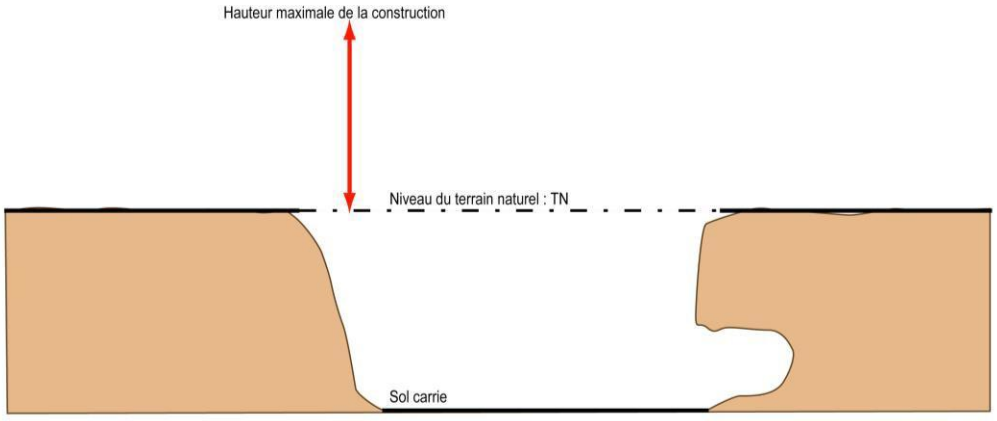
ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris), l'emprise au sol n'est pas réglementée, à l'exception des dispositions relatives à l'emprise au sol figurant au Règlement – Document graphique (cf. « zone non aedificandi » au niveau de la ZA Les Fougerons au sein duquel aucune construction n'est autorisée) qui doivent être respectées.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
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, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté au niveau inférieur par rapport au terrain naturel environnant (cas des espaces de carries donnant accès aux troglodytes de plaine), le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



Expression de la règle :
Dans les secteurs UYa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant

Dans le reste de la zone UY, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Exception :
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...)…, 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.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, il est possible de s'exonérer des règles d'aspect extérieur sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. Façades
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (grison ou tuffeau), soit en bardages.

Les façades vitrées sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.
L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Est autorisée la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en façades sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments.

3. Toitures
La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.
Les toitures de couleur claire ou avec revêtements thermo-réfléchissants sont autorisées uniquement sur les toitures-terrasses ou de très faible pente (inférieure ou égale à 8%) avec acrotère, à condition que la toiture ne soit pas visible depuis l'espace public.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et

sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Est autorisée la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de toiture et la volumétrie des bâtiments. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'acrotère. L'inclinaison des panneaux photovoltaïques s'adaptera pour permettre à l'acrotère de les masquer sans augmenter de façon disproportionnée la hauteur des volumes bâtis.

4. Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

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

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé …) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, à sa localisation dans la commune et aux possibilités de mutualisation existantes à proximité.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement, en veillant à limiter leur imperméabilisation, à faciliter leur intégration paysagère et à assurer le confort d'utilisation des usagers (ombre).

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :
Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

2 - Espaces boisés classés :
Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :
Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p.67

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 81

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal, au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ***secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :***
  - *BRIGNE / Rue St-Aignan (1AUh / OAP-BR-2)*
  - *CONCOURSON / Chemin de la Fontaine (1AUh / OAP-CO-3)*
  - *DENEZE / Ancien stade (1AUh / OAP-DE-2)*
  - *FORGES / Les Epinettes (1AUh / OAP-FO-1)*
  - *LOURESSE-ROCHEMENIER / Impasse des Lauriers (1AUh / OAP-LO-1)*
  - *LOURESSE-ROCHEMENIER / Le Dahou (1AUh / OAP-LO-3)*
  - *MONTFORT / Les Chênes (1AUh / OAP-MO-1)*
  - *ST-GEORGES / Extension Le Clos Davy (1AUh / OAP-GE-2)*
  - *LES ULMES / Centre-Bourg (1AUh / OAP-UL-1)*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Le Fief Limousin (1AUh / OAP-DO-10)*

  ☞ ***sous-secteur 1AUha au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;***
  - *MEIGNE / Derrière l'Eglise (1AUha / OAP-ME-1)*

- ***secteur 1AUy à vocation dominante d'activités couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :***
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Extension ZA La Saulaie (1AUy / OAP-DO-4)*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Extension ZA La Saulaie (1AUy / OAP-DO-4 bis)*

  ☞ ***sous-secteur 1AUya au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;***
  - *LOURESSE-ROCHEMENIER / Extension ZA Les Justices (1AUya / OAP-LO-4)*
  - *LES VERCHERS / Extension ZA Les Fontaines (1AUya / OAP-VE-3)*

Cette zone s'inscrit pour certains villages en frange de terroirs viticoles à proximité desquels la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire demande la mise en place d'une zone tampon pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture.

Cette zone intègre des haies qui participent de la trame verte et bleue et vont faciliter l'intégration de ces extensions urbaines.

Cette zone recèle une spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon) ***en termes de matériau de couverture : l'usage de la tuile canal ou « tige de botte » ;*** ce qui induit la création d'un ***indice (t) pour les zones et secteurs concernés.***

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010 (site de l'ancien stade à Dénezé-sous-Doué et site du centre-bourg aux Ulmes).

Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
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 faible pour les communes de Dénezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Les sites composant la zone 1AU ont fait l'objet, dans le cadre du présent PLUi, d'investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations n'ont pas révélé la présence de zones humides.***

Destination :

Il convient donc tout d'abord d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

En fonction des secteurs (1AUh ou 1AUy), les vocations sont donc distinctes :

- ***habitat et ce qui peut être compatible en 1AUh*** (comme les équipements, les bureaux, les services pour tous les sites, et également les activités artisanales pour le site du Fief Limousin à Doué-la-Fontaine compte tenu de son ampleur et de son positionnement sur des axes structurants),
- ***activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de bureaux, d'équipements en 1AUy***, avec pour les activités de services une ouverture pour celles dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres zones urbaines ou à urbaniser du territoire ; une vigilance particulière est apportée aux constructions à usage d'habitation, en ne permettant l'édification de nouvelles habitations qu'avec des conditions très restrictives pour ne pas favoriser le développement d'un mitage des sites d'activités par de l'habitat, ce qui engendre ensuite des problèmes de cohabitation.

Objectif des dispositions réglementaires :

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), ***et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.***

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place pour traduire les principes d'aménagement définis au niveau des OAP, tant en termes de programme (quantitativement et qualitativement), de desserte, d'implantations et de hauteur des constructions, que d'espaces libres et plantations, afin de permettre une extension urbaine à la fois cohérente avec le tissu urbain environnant et l'espace agricole ou naturel qui peut être contigu.

Ainsi, l'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est-elle mise en œuvre pour protéger la trame végétale existante participant de la trame verte et bleue et de la gestion des interfaces avec l'espace agricole (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Pour les sous-secteurs 1AUha et 1AUya, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ***il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif*** conforme à la règlementation en vigueur.

Au niveau du stationnement, l'objectif est bien de répondre au maximum aux besoins sur les parcelles privées, dans la mesure où la densité du tissu urbain le permet, ***tout en ouvrant la porte à des possibilités de mutualisation au niveau du secteur 1AUy,*** afin de contribuer à la réduction de la consommation foncière.

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

ARTICLE 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/1AU.

ARTICLE 1AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, 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 communautaire.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AU** :
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

- **Ne sont en outre admises dans l'ensemble du secteur 1AUh* :**
  - ***sous réserve,*** 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,
  - ***sous réserve,*** de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
  - ***sous réserve,*** de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - ***sous réserve,*** de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
  - ***sous réserve pour le secteur 1AUh/OAP-BR-2 (rue St-Aignan / Brigné),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;
  - ***sous réserve pour le secteur 1AUh(t)/OAP-CO-3 (chemin de la Fontaine / Concourson-sur-Layon),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant mettant en œuvre un programme avec au moins 30% de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 15 logements ;
  - ***sus réserve pour le secteur 1AUh/OAP-DE-2 (ancien stade / Dénezé-sous-Doué),*** de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte, mettant en œuvre un programme avec au moins 30% de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 15 logements ;
  - ***sous réserve pour le secteur 1AUh/OAP-DO-10 (le Fief Limousin / Doué-la-Fontaine),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme avec au moins 20% de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 210 logements ;
  - ***sous réserve pour le secteur 1AUh/OAP-FO-1 (les Epinettes / Forges),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme avec au moins 25% de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 11 logements ;

- ***sous réserve pour le secteur 1AUh/OAP-LO-1 (impasse des Lauriers / Louresse-Rochemenier),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant mettant en œuvre un programme avec au moins 40% de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 9 logements ;
- ***sous réserve pour le secteur 1AUh/OAP-LO-3 (le Dahou / Louresse-Rochemenier),*** de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte, mettant en œuvre un programme avec au moins 35% de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 13 logements ;
- ***sous réserve pour le secteur 1AUha/OAP-ME-1 (Derrière l'Eglise / Meigné),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements ;
- ***sous réserve pour le secteur 1AUh/OAP-MO-1 (les Chênes / Montfort),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 14 logements ;
- ***sous réserve pour le secteur 1AUh(t)/OAP-GE-1 (rue de Châtelaison / St-Georges-sur-Layon),*** de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte, comprenant au minimum 11 logements ;
- ***sous réserve pour le secteur 1AUh(t)/OAP-GE-2 (extension Le Clos Davy / St-Georges-sur-Layon),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant mettant en œuvre un programme avec au moins 30% de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 11 logements ;
- ***sous réserve pour le secteur 1AUh/OAP-UL-1 (centre-bourg / Les Ulmes),*** de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 11 logements ;

** Le nombre minimum de logements ainsi définis au niveau de chaque site faisant l'objet d'OAP pourra être revu à la baisse, si le programme de l'opération intègre un autre usage que de l'habitat (ex. : équipement ou activité compatible avec la proximité immédiate d'habitations.*

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les constructions à usage de bureau, de services.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

- **sont en outre admises uniquement dans le secteur 1AUh/OAP-DO-10 *(le Fief Limousin / Doué-la-Fontaine)* les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec la proximité immédiate d'habitation, du fait d'une absence totale de nuisances générées (notamment sonores).

- **Ne sont en outre admises dans l'ensemble du secteur 1AUy :**
  - ***sous réserve,*** 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,
  - ***sous réserve,*** de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
  - ***sous réserve,*** de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - ***sous réserve pour le secteur 1AUy/OAP-DO-4 (extension ZA La Saulaie / Doué-la-Fontaine)*** de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'équipement en réseau de la voie de desserte d'ores et déjà créée ;

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'équipements, de loisirs et d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les constructions et installations à usage d'activités de services dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres zones urbaines ou à urbaniser du territoire (centre-ville, centre-bourg, quartier d'habitat, zones commerciales) : ex. : activité de services funéraires ….
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité artisanale autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les changements destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLUi.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
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, les dispositions figurant au Règlement – Document graphique, en termes de création d'accès automobile direct interdite, doivent être respectées.

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 ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 4.50 mètres ; une largeur plus faible pourra être envisagée dans le cas d'une voie à sens unique.

En outre dans le secteur1AUh/OAP-BR-2 (rue St-Aignan / Brigné), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant la rue St-Jean à la rue St-Aignan, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh(t)/OAP-CO-3 (chemin de la Fontaine / Concourson-sur-Layon), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant la rue Nationale au chemin de la Fontaine, ainsi que par une autre voie à créer à partir du chemin de la Fontaine, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-DE-2 (ancien stade / Dénezé-sous-Doué), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer à partir de l'actuel accès automobile au stade rue Nationale, et des liaisons douces seront à créer tant vers le pôle mairie-école-cave aux sculptures, que vers les lotissements des Plantes et des Tilleuls, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-DO-10 (le Fief Limousin / Doué-la-Fontaine), comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) :

- la desserte automobile de l'opération s'effectuera à partir d'une voie structurante à créer correspondant à un dévoiement du boulevard De Gaulle afin qu'il débouche route d'Angers face à l'entrée du stade ; l'aménagement de cette voie structurante devra permettre, au-delà de la circulation des véhicules légers, la prise en compte d'un trafic de véhicules spécifiques (cars, poids lourds pour la desserte locale et engins agricoles) et la sécurisation des liaisons douces pour la desserte du stade ; la circulation automobile au long du boulevard De Gaulle est donc remise en cause sur une portion au profit d'un espace de promenade (seul l'accès automobile à la MFR est à conserver) ;
- la route d'Angers et le boulevard De Gaulle sont à réaménager pour leur conférer un aspect plus urbain, avec sécurisation des liaisons douces notamment ;
- une liaison douce structurante est à aménager en appui sur un axe paysager et fonctionnel (gestion des eaux pluviales) en lieu et place de l'actuelle portion rurale de la rue Jean Mermoz.

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-FO-1 (les Epinettes / Forges), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer entre la rue de la Mairie et la rue de la Chenevrotière, et une liaison douce sera à créer entre cette voie et la partie sud de la rue de la Chenevrotière, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-LO-1 (impasse des Lauriers / Louresse-Rochemenier), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer en lieu et place de l'impasse des Lauriers, et une liaison douce sera à créer entre cette voie et l'impasse du Charron, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-LO-3 (le Dahou / Louresse-Rochemenier), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer à partir de la route de Rochemenier avec un débouché à préserver pour aller vers le nord, et une liaison douce sera à créer entre cette voie et la rue des Charmilles, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUha/OAP-ME-1 (Derrière l'Eglise / Meigné), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer entre le lotissement du Clos de la Cure et le chemin rural bordant la frange sud du site, et une liaison douce sera à créer en frange Est du site, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-MO-1 (les Chênes / Montfort), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer à partir de la rue Boisnard, et une liaison douce sera à créer entre cette voie à créer et l'espace vert de détente à aménager à l'ouest du site, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh(t)/OAP-GE-1 (rue de Châtelaison / St-Georges-sur-Layon), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer entre la rue des Ouches et la rue de Châtelaison, et une liaison douce sera également à créer entre ces deux voies, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh(t)/OAP-GE-2 (extension Le Clos Davy / St-Georges-sur-Layon), la desserte de l'opération s'effectuera à partir a minima de l'aménagement du chemin rural existant et une liaison douce sera également à créer entre ce chemin et l'éco-quartier du Clos Davy, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-UL-1 (centre-bourg / Les Ulmes), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer à partir de la rue du Prieuré, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUy/OAP-DO-4 (extension ZA La Saulaie / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir a minima de la rue de La Croix Germain, avec un débouché à préserver pour aller vers l'ouest, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUy/OAP-DO-4bis (extension nord-est ZA La Saulaie / Doué-la-Fontaine), la desserte des opérations d'extension s'effectuera à partir des réserves foncières prévues dans le cadre des précédents aménagements de la ZA La Saulaie, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUya(t)/OAP-VE-3 (extension ZA Les Fontaines / Les Verchers-sur-Layon), la desserte de la partie sud du site pourra être améliorée avec la création d'une voie entre la route des Fontaines et le chemin des Maurilles, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
Dans l'ensemble du secteur 1AUha et du secteur 1AUya (sous-secteurs compris), les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste des secteurs 1AUh et 1AUy (sous-secteurs compris),
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 certains équipements est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :
Dans le secteur 1AUh/OAP-DO-10 (le Fief Limousin / Doué-la-Fontaine), conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent être rejetées vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement.

Dans le secteur 1AUy/OAP-DO-4 (extension ZA La Saulaie / Doué-la-Fontaine), et dans le secteur 1AUy/OAP-DO-4bis (extension nord-est ZA La Saulaie / Doué-la-Fontaine) conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle, sous réserve d'avoir démontré les capacités du sol à infiltrer, et conformément aux principes indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Dans le reste des secteurs 1AUh et 1AUy (sous-secteurs compris), sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- si l'infiltration n'est techniquement pas possible, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures après prétraitement et rétention,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits…).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allée gravillonnée), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

Dans l'ensemble de la zone 1AU (secteurs et sous-secteurs compris), les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.
Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à

l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

3 - <u>Réseaux divers</u> :
Les nouveaux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone …), ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

4 - <u>Déchets</u> :
Dans l'ensemble du secteur 1AUh (sous-secteurs compris), pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

<u>ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</u>

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

<u>ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

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.

Dans l'ensemble du secteur 1AUy (sous-secteurs compris)

<u>Expression de la règle</u> :

Dans l'ensemble du secteur 1AUy, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement ; sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques.

En outre dans le secteur 1AUya/OAP-LO-4 (Extension ZA Les Justices / Louresse-Rochemenier), les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement de la RD159.

<u>Exceptions</u> :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Dans l'ensemble du secteur 1AUh (sous-secteurs compris)

<u>Dans le secteur 1AUh(t)/OAP-CO-3 (chemin de la Fontaine / Concourson-sur-Layon),</u>

<u>Expression de la règle</u> :
Par rapport aux voies de desserte à créer, <u>DES</u> constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue Nationale, les constructions seront implantées à l'alignement.
Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

<u>Exceptions</u> :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs

ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur 1AUh/OAP-FO-1 (les Epinettes / Forges),

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue de la Chenevrotière et à la rue de la Mairie, les constructions seront implantées à l'alignement.
Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans les secteurs 1AUh/OAP-LO-1 (impasse des Lauriers / Louresse-Rochemenier, 1AUh/OAP-LO-3 (le Dahou / Louresse-Rochemenier), 1AUha/OAP-ME-1 (Derrière l'Eglise / Meigné), 1AUh(t)/OAP-GE-1 (rue de Châtelaison / St-Georges-sur-Layon), 1AUh(t)/OAP-GE-2 (extension Le Clos Davy / St-Georges-sur-Layon) et 1AUh/OAP-UL-1 (centre-bourg / Les Ulmes)

Expression de la règle :
Par rapport aux voies de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans les secteurs 1AUh/OAP-BR-2 (rue St-Aignan / Brigné), 1AUh/OAP-DE-2 (ancien stade / Dénezé-sous-Doué), 1AUh/OAP-MO-1 (les Chênes / Montfort)
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

Dans le secteur 1AUh/OAP-DO-10 (le Fief Limousin / Doué-la-Fontaine)
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ; cependant ce recul peut être abaissé à 0.50 m dans le cas d'un parti pris urbanistique et paysager démontré sur une séquence de voie (ex. : espace non clos avec fleurissement en pied de bâtiment).

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

ARTICLE 1AU 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.

Dans l'ensemble du secteur 1AUy (sous-secteurs compris)

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :
Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Dans l'ensemble du secteur 1AUh (sous-secteurs compris)

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques (notamment en termes de marge de recul minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines), les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.
Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative dans des conditions de sécurité satisfaisante ;
- si la construction à une hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère supérieure à 6 mètres ;
- pour l'extension d'une construction implantée en retrait de toutes limites séparatives antérieurement au 14 décembre 2016.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

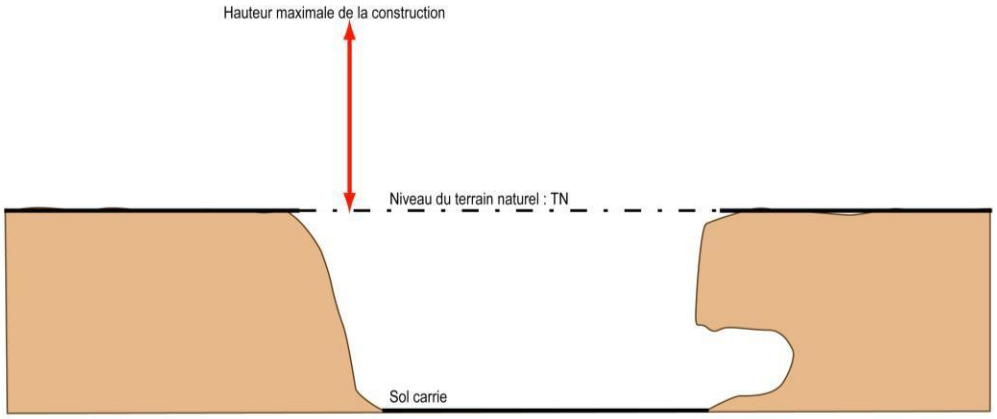
Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté au niveau inférieur par rapport au terrain naturel environnant (cas des espaces de carries donnant accès aux troglodytes de plaine), le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



Expression de la règle :

Dans les secteurs 1AUya, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant

Dans le reste de la zone 1AUy, il n'est pas fixé de hauteur maximale, sauf dispositions contraires prévues au sein des OAP.

Dans le secteur 1AUh/OAP-DO-10 (le Fief Limousin / Doué-la-Fontaine), la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur 1AUh/OAP-MO-1 (Les Chênes / Montfort), la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Exception :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble du secteur 1AUh (sous-secteurs compris), les dispositions de la zone UB s'appliquent.

Dans l'ensemble du secteur 1AUy (sous-secteurs compris), les dispositions de la zone UY s'appliquent.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur 1AUh (sous-secteurs compris),

Définition :
Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

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.

Pour les constructions neuves, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.
  Il est rappelé qu'il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.
  En outre, il doit être réalisé sur l'espace public au moins 0.5 place de stationnement minimum par logement créé.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :** 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureaux et services ;

Un espace de stationnement couvert (fermé ou non) pour le stationnement des deux-roues, suffisamment dimensionné, devra être intégré pour :

- Programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation ;
- Bureaux, services, artisanat : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de locaux ;

Exceptions :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans l'ensemble du secteur 1AUy (sous-secteurs compris),

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, à sa localisation dans la commune et aux possibilités de mutualisation existantes à proximité.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement, en veillant à limiter leur imperméabilisation, à faciliter leur intégration paysagère et à assurer le confort d'utilisation des usagers (ombre).

ARTICLE 1AU 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 (minéral ou végétal).

Les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en termes d'obligation de plantation d'une haie, s'il n'existe pas déjà une haie ou une masse boisée faisant écran par rapport au parcellaire viticole, doivent être respectées.

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

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

En outre dans le secteur1AUh/OAP-BR-2 (rue St-Aignan / Brigné), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), la frange Sud du site doit être qualifiée par une plantation arbustive basse ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie tout en ne créant pas un écran visuel.

En outre dans le secteur 1AUh(t)/OAP-CO-3 (chemin de la Fontaine / Concourson-sur-Layon), un espace vert de proximité doit être aménagé au point bas du site permettant également la gestion des eaux pluviales, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-DE-2 (ancien stade / Dénezé-sous-Doué), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange ouest du site.

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-FO-1 (les Epinettes / Forges), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange nord du site, une ponctuation arborée doit prendre place en façade sur la rue de la Chenevrotière en alternance avec des éléments bâtis à l'alignement.

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-LO-3 (le Dahou / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), les franges nord et Est du site doivent être qualifiées par une plantation arbustive basse ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie tout en ne créant pas un écran visuel.

En outre dans le secteur 1AUha/OAP-ME-1 (Derrière l'Eglise / Meigné), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), la frange Est du site doit être qualifiée par une plantation arbustive basse ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie tout en ne créant pas un écran visuel.

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-MO-1 (les Chênes / Montfort), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser ») :

- une haie bocagère doit être plantée en frange ouest du site ;
- la frange sud-ouest du site doit être qualifiée par une plantation arbustive basse ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie tout en ne créant pas un écran visuel.

En outre dans le secteur 1AUh(t)/OAP-GE-1 (rue de Châtelaison / St-Georges-sur-Layon), comme indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), un espace public de proximité doit être aménagé à partir d'un jardin clos existant.

En outre dans le secteur 1AUh(t)/OAP-GE-2 (extension Le Clos Davy / St-Georges-sur-Layon), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange est du site pour participer à l'effet tampon recherché par rapport à la zone viticole contiguë.

En outre dans le secteur 1AUh/OAP-UL-1 (centre-bourg / Les Ulmes), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une ponctuation arborée doit prendre place en frange sud en alternance avec des pignons.

En outre dans le secteur 1AUy/OAP-DO-4 (extension ZA La Saulaie / Doué-la-Fontaine), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser ») :

- une haie bocagère doit être plantée en franges est, sud et ouest du site ;
- en façade sur la route de Saumur un traitement paysager qualitatif d'entrée de ville doit être réalisé.

En outre dans le secteur 1AUya(t)/OAP-VE-3 (extension ZA Les Fontaines / Les Verchers-sur-Layon), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en franges ouest et sud du site.

En outre dans le secteur 1AUya/OAP-LO-4 (extension ouest ZA Les Justices / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en franges sud et ouest du site, et un espace tampon boisé planté sur 10 mètres de profondeur en frange nord.

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :
Sans objet.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :
Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté.

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2UA.
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

<u>ARTICLE 1AU 14</u> <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

<u>ARTICLE 1AU 15</u> <u>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>

Non réglementé.

<u>ARTICLE 1AU 16</u> <u>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u>

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique…). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone 2AUh est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ***secteur 2AUc principalement à vocation de commerces et de services, non ouverts dans l'immédiat à l'urbanisation :***
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Extension La Petite Champagne 2AUc*

- ***secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation :***
  - *BRIGNE / Clos St-Jean 2AUh*
  - *CONCOURSON / Chemin de la Fontaine 2AUh(t)*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Soulanger 2AUh*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Chemin des Cornillères 2AUh*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Les Quatre Vents 2AUh*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Extension Le Fief Limousin 2AUh*
  - *MEIGNE / L'Ouche Priou 2AUha*
  - *MONTFORT / Rue des Moulins 2AUha*
  - *LES VERCHERS-SUR-LAYON / Route des Fontaines 2AUh(t)*

- ***secteur 2AUy à vocation d'activités non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation :*** *affirmation d'un potentiel de confortement pour l'usine France Champignon au niveau de la ZA de la Croix St-Marc, avec une réserve de 9.2 ha inscrite en 2AUy*

Cette zone s'inscrit pour certains villages en frange de terroirs viticoles à proximité desquels la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire demande la mise en place d'une zone tampon pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture.

Cette zone intègre des haies qui participent de la trame verte et bleue et vont faciliter l'intégration de ces extensions urbaines.

Cette zone recèle une spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon) ***en termes de matériau de couverture : l'usage de la tuile canal ou « tige de botte » ;*** ce qui induit la création d'un ***indice (t) pour les zones et secteurs concernés.***

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010 (Doué-la-Fontaine).
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
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 faible pour les communes de Dénezé-sous-

Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Les sites composant la zone 2AU ont fait l'objet, dans le cadre du présent PLUi, d'investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations n'ont pas révélé la présence de zones humides.***

Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour le développement à moyen et long terme des communes de a Région de Doué-la-Fontaine. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectif des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Ce sera lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites qu'un règlement spécifique sera élaboré, en s'appuyant sur les principes d'aménagement qui auront été retenus au niveau de l'élaboration des OAP.

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

ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AU (secteurs et sous-secteurs compris), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/2AU.

ARTICLE 2AU2 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 intercommunal, 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 communautaire.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU (secteurs et sous-secteurs compris)** :
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- **En outre, est admis uniquement en zones 2AUc et 2AUy :**
  - L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Les articles 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone 2AU ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD960 (cf. figuré au Règlement – Documents graphiques) :

Expression de la règle :

Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents Graphiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD960.

Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport aux autres routes départementales, aux autres voies et aux autres emprises publiques :

Expression de la règle :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë, peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :
Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions :
L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë, 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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les articles 15 et 16 de la zone 2AU ne sont pas réglementés.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A p. 86

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ap est créé, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), compte tenu de 2 motifs non cumulatifs :

- Une sensibilité paysagère très forte (Coteaux du Layon, abords du village de Rochemenier, butte d'Argentay (Les Verchers-sur-Layon), approche Est du village de Meigné, franges sud et nord-ouest de l'agglomération de Doué-la-Fontaine, et terrain au 1er plan en léger surplomb entre la route de Saumur et la déviation de Doué-la-Fontaine ;
- Un potentiel de développement urbain à plus long terme nécessitant qu'il n'y ait pas de bâtiment agricole qui viennent s'implanter : entrée Est de la ville de Doué-la-Fontaine entre l'extension de la ZA de La Saulaie et la rue d'Anjou.

Un secteur Avp est créé, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), dans la mesure où il s'agit de terroirs viticoles de très grande qualité qu'il convient de préserver au maximum de toute artificialisation (AOC Coteaux de Saumur, Coteaux du Layon et Anjou-Villages). Au niveau des Coteaux du Layon, les terroirs viticoles de très grande qualité présentant également un intérêt paysager fort sont directement intégrés au secteur Ap, qui recouvre de toute façon le même niveau de prescriptions réglementaires que le secteur Avp.

Un secteur Av est créé, pour identifier les autres terroirs viticoles (AOC Anjou et AOC Saumur). Il n'y a pas d'incidence en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans ce secteur par rapport au règlement de la zone A générique, mais cet affichage permet de prendre immédiatement conscience de l'intérêt agronomique des parcelles concernées.

Un secteur As est créé pour identifier sur la frange sud de l'agglomération de Doué-la-Fontaine un secteur agricole spécifique, permettant éventuellement de répondre à des besoins de délocalisation de sièges localisés aujourd'hui au cœur de l'agglomération et se trouvant limités dans leurs perspectives de développement.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone A fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- **secteur At** : STECAL activités et /ou hébergement touristiques pour lesquels un règlement très ciblé est mis en place

  At1 Hébergement en roulotte à Cru (Meigné)

  At2 Le Village de Forges (Dénezé)

  At3 Projet d'hébergements touristiques insolites à Linière (Brigné)

- **secteur Ab** : STECAL reconnaissant des sites existants de sédentarisation des gens du voyage

  Ab1 Rte des Verchers (Doué), La Cerisaie (Les Verchers)

  Ab2 Montfief (Doué)

- **secteur Ac** : STECAL autorisant les carrières au niveau d'un site aujourd'hui non exploité mais présentant un potentiel très intéressant pour une ressource désormais rare sur le territoire, les blocs de grison utilisés en réhabilitation du bâti traditionnel douessin

  Le Clos Melon (Doué)

- **secteur Ah** : STECAL hameau avec possibilités d'évolution encadrées du bâti.

  Il s'est agi de trouver un équilibre entre les zones constructibles des bourgs répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services, voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Or la configuration du territoire, avec de nombreux hameaux qui pour nombre d'entre eux étaient constructibles aux documents d'urbanisme antérieurs, a conduit à définir un statut intermédiaire avec le STECAL Ah dont la finalité est de permettre le maintien d'une vie dans ces hameaux à travers la réappropriation du bâti existant ; objectif en lien direct avec l'axe du PADD mettant au cœur du projet la valorisation du patrimoine bâti. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des extensions possibles, des changements de destination, de l'édification d'annexes …, tant pour l'habitat que les activités, le périmètre du secteur Ah définissant spatialement le champ du possible. En revanche la création ex-nihilo en neuf d'une nouvelle habitation ou d'une nouvelle activité artisanale n'est pas possible.

  Le choix des hameaux classés en Ah repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau (cela n'a pas été reconnu pour de l'habitat épars, 3-4 maisons, au sein de la zone A) et sur l'absence d'enjeux agricoles forts au sein même du hameau, notamment en termes de présence d'activités d'élevage. Le but est bien de maintenir une mixité fonctionnelle au sein de ces hameaux (habitat, activités agricoles compatibles avec la proximité d'habitations, activités artisanales, de services, de bureaux).

  Les Moulins et Linières (Brigné), Villeneuve, Saugré, La Rue et La Carte (Dénezé), Cru (Meigné), Lande Elevée, La Chenevôtière et La Marsonnière (Forges), Le Moulin Cassé et La Motelle (Les Ulmes), Baugé, Les Hautes-Fontaines, Les Basses-Fontaines, Artenay, Argentay, La Trotinière, Beauvais, Ligné, L'Aveau et Savonnière (Les Verchers), Les Rochettes et Cossé (Concourson), Méa et La Raguenière (St-Georges)

- **secteur Ak** : STECAL aire d'accueil existant et projet de terrain de passage des gens du voyage
  (Doué)

- **secteur Ay** : STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone
  Boulanger (St-Georges-sur-Layon), entreprise de TP (Concourson-sur-Layon), silos (Dénezé-sous-Doué, St-Georges-sur-Layon, Louresse-Rochemenier), entreprise de matériel agricole (Doué-la-Fontaine), entreprise de sérigraphie (Les Ulmes)

- **sous-secteur Ayb(t)** : STECAL limité à la seule activité de brocante-cabaret
  Brocante-Cabaret (St-Georges-sur-Layon)

- **secteur Az** : STECAL équipement public (station d'épuration …)

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

Cette zone recèle une spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon) ***en termes de matériau de couverture : l'usage de la tuile canal ou « tige de botte » ;*** ce qui induit la création d'un ***indice (t) pour les zones et secteurs concernés.***

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau des parties basses des villages de Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est en grande partie concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des

sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – *cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***

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 faible pour les communes de Dénezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides pré-localisées par la DREAL ou le SAGE Layon-Aubance. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLUi ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.
Dans le cas contraire, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, des investigations de terrain ont été menées sur le site faisant l'objet d'un projet d'hébergements touristiques insolites à Linières (secteur At3 à Brigné) dans le cadre du présent PLUi, ***au titre des zones humides*** au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations ont révélé la présence d'une zone humide.*** Elle est donc identifiée au Règlement – Document graphique avec une trame spécifique.

Destination :

Dans la zone A, dans le respect de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone. Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.
L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.
Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

La création même de certains secteurs, dans un but de protection des paysages ou de la richesse agronomique des sols (Ap, Avp, As), induit de facto des occupations et utilisations du sol autorisées plus restreintes qu'au sein de la zone agricole générique.

Le STECAL Ah a, comme précisé ci-avant, vocation à permettre une réappropriation du bâti existant au sein de ces hameaux pour les faire vivre dans une optique de mixité fonctionnelle. Tous les leviers sont donc utilisés (extensions, changements de destination, annexes) pour permettre une telle évolution tout en veillant à rester compatible avec la protection de l'espace agricole environnant.

Les autres STECAL définis ayant chacun des vocations très spécifiques, les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

<u>Objectifs des dispositions réglementaires</u> :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- permettre la production d'énergies renouvelables,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à travers notamment la création des secteurs Ah au sein desquels le recours au permis de démolir est imposé compte tenu de leur intérêt patrimonial, et l'identification dans le reste de la zone A d'éléments de patrimoine à conserver, au titre de l'article L.153-9 du code de l'urbanisme,
- permettre une valorisation touristique compatible avec l'activité agricole.

En outre, pour le secteur At3 à Brigné au sein duquel une zone humide a été identifiée, des dispositions règlementaires spécifiques sont édictées pour assurer la préservation de la zone humide dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, et notamment l'extension ou la surélévation d'un bâtiment identifié au Règlement – Document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

***En outre dans le secteur At3*,** sont interdits, pour les terrains identifiés en zone humide au Règlement – Document graphique, tout aménagement, construction et installation remettant en cause la pérennité de la zone humide, à l'exception de l'aménagement d'un chemin de desserte à sens unique et d'installations n'ayant pas d'impact sur la zone humide (ex. : cabane dans les arbres, constructions sur pilotis …).

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

2- 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.

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 agricole de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une zone de sensibilité archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***dans l'ensemble de la zone, de tenir compte des objectifs de protection des zones humides dans le respect des dispositions de la loi sur l'Eau (à titre informatif est annexé au dossier de PLUi une cartographie avec la pré-localisation des zones humides identifiées par la DREAL ; elle ne saurait cependant constituer un inventaire précis des zones humides présentes sur le territoire ; une étude approfondie au moment du projet est donc nécessaire afin de s'assurer de ne pas porter atteinte à une zone humide),***

Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en dehors du secteur At3, que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*,
- les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abris de jardin, garage …, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi*,
- les aires de jeux, bassins et piscines,
- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,

- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

** La régularisation d'une construction édifiée précédemment sans autorisation entre dans la prise en compte des 30 m² autorisés à compter de la date d'approbation du PLUi.*

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière, aménagement hydraulique...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole et aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLUi.

sont en outre admises, dans le secteur Ac uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol.
- Les travaux, installations et constructions s'inscrivant dans le cadre du programme de réhabilitation à l'issue de l'exploitation de la carrière.

sont en outre admises, dans le sous-secteur Ab1 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve de ne pas excéder 2 résidences mobiles.
- L'unité de vie assurant un lieu de vie complémentaire de l'habitat en caravane (sanitaire, cuisine …), sous réserve d'être limités à 50 m² d'emprise au sol au sein de chaque sous-secteur Ab1.

sont en outre admises, dans le sous-secteur Ab2 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve de ne pas excéder 10 résidences mobiles.
- L'unité de vie assurant un lieu de vie complémentaire de l'habitat en caravane (sanitaire, cuisine …), sous réserve d'être limités à 50 m² d'emprise au sol au sein du sous-secteur Ab2.

sont en outre admises, dans le secteur Ah et les sous-secteurs Ah(t) et Ah(t)(p) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des habitations existantes en construction neuve, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- La surélévation d'une construction existante, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.

- La construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, piscine …) sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- L'extension des caves troglodytes par adjonction de nouveaux bâtiments en façade à condition qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une mise en valeur de la façade de la cave, ou par prolongement de cavité existante*.

  ** L'attention est attirée sur le fait qu'il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique pour s'assurer de la solidité de l'ensemble troglodytique et définir les modalités techniques appropriées en termes de sécurité pour prolonger une cavité existante.*

- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation de plans d'eau de loisirs sur la même unité foncière que l'habitation du demandeur.

- Le changement de destination, d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi et régulièrement autorisé, pour extension d'une habitation existante ou création d'un nouveau logement ou hébergement, sous réserve qu'il n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'il contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

- Une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination, d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi et régulièrement autorisé, à des fins d'activités artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de services, sous réserve qu'il n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et ne compromette pas la qualité paysagère du site.

- Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone.

- Le stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les résidences démontables à usage d'hébergement touristique et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soit en s'appuyant sur la végétation existante, soit en mettant en œuvre un programme de plantations.

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles :
  - Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes … (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes …) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets.
  - Les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités …), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère.
  - Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos …) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve.
  - L'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
  - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'il soit implanté à moins de 300 mètres par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place.

En outre, au sein de l'ensemble des secteurs et sous-secteurs Ah, compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 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.

sont en outre admises, dans le secteur Ak uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

sont en outre admises, dans le secteur Ap et les sous-secteur Ap(t), Avp et Avp(t) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les habitations existantes de se limiter :

  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² (les piscines ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
  - à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin …), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité viticole (exemple : cultures en terrasses).

sont en outre admises, dans le sous-secteur At1 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hébergements légers insolites à vocation touristique (exemple : roulotte, cabane dans les arbres …).
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité d'hébergement touristique.
- Pour les habitations existantes de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² (les piscines ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
  - à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi dans le cadre d'une construction neuve dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

sont en outre admises, dans le sous-secteur At2 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La valorisation des caves existantes à des fins d'activités touristiques dans le cadre d'un changement de destination (ex. : espace de réception, espace de restauration, espace d'animation, espace muséographique …) ou leur prolongement pour une même finalité d'activités touristiques*.
  ** L'attention est attirée sur le fait qu'il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique pour s'assurer de la solidité de l'ensemble troglodytique et définir les modalités techniques appropriées en termes de sécurité pour valoriser les caves existantes à des fins d'activités touristiques ou pour prolonger une cavité existante.*
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique.
- La construction de bâtiments nécessaires au développement de l'activité touristique (abris pour animaux, ferme pédagogique …), dans la limite de 200 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.

sont en outre admises, dans le sous-secteur At3 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve pour la partie identifiée au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de conserver son caractère boisé :

- Les hébergements légers insolites à vocation touristique (exemple : roulotte, cabane dans les arbres, maison en paille, maison souterraine, loge angevine …) et les équipements de faible emprise pouvant être rendus nécessaires pour en assurer le fonctionnement (bloc sanitaire, local de stockage de matériel).
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité d'hébergement touristique et l'aménagement d'une voie pour l'accès aux hébergements.
- Les abris non clos pour animaux réalisés dans le cadre du développement de l'activité d'hébergement touristique.

sont en outre admises, dans le secteur Ay et le sous-secteur Ay(t) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.
- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à des changements de destination pour un usage précité,
  - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
  - à une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - à une surélévation.

sont en outre admises, dans le sous-secteur Ayb(t) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements de service recevant du public (exemple : Brocante-Cabaret de St-Georges-sur-Layon).
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.
- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à des changements de destination pour un usage précité,
  - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
  - à une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - à une surélévation.

sont en outre admises, dans le secteur Az et le sous-secteur Az(t) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements générant des nuisances (exemple : station d'épuration …).

sont en outre admises, dans le secteur Av, les sous-secteurs A(t), Av(t) et le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles :
  - Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes … (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes …) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets.
  - Les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités …), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire

l'objet d'une intégration paysagère.

- Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos …) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve.
- L'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
  - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place.

    Le choix d'implantation au sein de ce rayon de 100 mètres doit tenir compte des besoins de l'exploitation, des contraintes techniques (ex. : ligne à haute tension, zone humide …) ou foncières, mais aussi d'un objectif d'intégration paysagère (ex. : implantation en appui sur un boisement ou sur une haie existante, implantation dans un repli de terrain, implantation du même côté de la voie que les bâtiments d'exploitation, implantation à proximité immédiate d'une habitation existante …).

    Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres et sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un hameau ou d'un écart bâti existant, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (ex. : présence de cavité, de zone humide, de zone inondable …) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon de 100 mètres
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole.

- Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Pour les habitations existantes de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² (les piscines ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
  - à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi dans le cadre d'une construction neuve et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire ; une telle extension n'est pas autorisée pour un bâtiment désigné au Règlement – Document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
  - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'une habitation nouvelle, d'activités d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes), sous réserve de correspondre à un bâtiment désigné au Règlement – Document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'il ne conduise pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin …), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles) et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m².

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone A comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.153-19 doivent être conservés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
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.

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.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable l'alimentation pourra être assurée par forage ou puits particulier. Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers …), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple dis-connexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
Les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

2.2 Eaux pluviales :
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

2.3 Eaux de piscine :
Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.
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.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD761 sur la commune de Doué-la-Fontaine et à la RD960 (cf. figuré au Règlement – Documents graphiques) :

Expression de la règle :

Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents Graphiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD761 et de l'axe de la RD960.

Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

En outre, pour les bâtiments d'exploitation agricole, des constructions nouvelles sont autorisées avec un retrait minimal de 35 mètres de l'axe de la RD761 et de l'axe de la RD960, uniquement lorsqu'il s'agit de conforter un site d'exploitation agricole existant.

Par rapport à la portion de la RD761 sur la commune de Louresse-Rochemenier :

Expression de la règle :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD761.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD761, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Par rapport aux autres routes départementales, aux autres voies et aux emprises publiques :

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s), sous réserve de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations existantes, afin de favoriser les apports solaires gratuits et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver,
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite dans le cas d'un bâtiment agricole ; ce retrait étant réduit à 2 mètres dans les autres cas.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment agricole existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant qui n'est pas à usage agricole parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.
En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), 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.

ARTICLE A 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

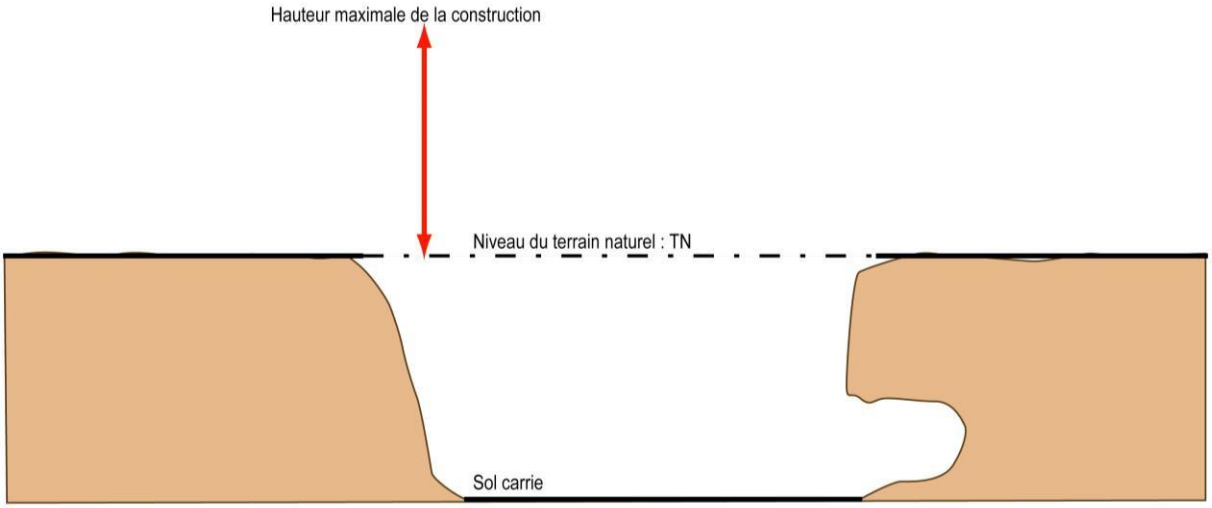
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone (secteurs et sous-secteurs compris), les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article A2 doivent être respectées.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
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, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté au niveau inférieur par rapport au terrain naturel environnant (cas des espaces de carries donnant accès aux troglodytes de plaine), le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



Expression de la règle :
Dans le secteur As, la hauteur totale des constructions et installations autorisées est limitée à 7 mètres.

Dans le reste de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris), pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant.

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

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

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Exception :
Une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être autorisée dans le cas de la restauration d'un ancien moulin cavier, avec remise en place de la hucherolle.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...).

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs Ab1, AB2 et Ak(p), les constructions doivent être conçues :

- avec des façades en pierre ou enduites ;
- avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre.

Dans les secteurs et sous-secteurs Ay, Ay(t), Az et Az(t), les dispositions de la zone UY s'appliquent.

Dans les secteurs et sous-secteurs Ah, Ah(t), At1, At2, At3, les dispositions de la zone UA s'appliquent, sauf pour les bâtiments agricoles qui sont gérés par les prescriptions ci-dessous.
Il est en outre précisé que pour les secteurs At1, At2 et At3, la disposition relative aux résidences démontables et aux résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs figurant en 1. Généralités de l'article 11 de la zone UA s'applique aussi aux hébergements légers insolites à vocation touristique autorisés à l'article 2 de la zone A pour lesdits secteurs At1, At2 et At3.

Dans les secteurs et sous-secteurs Ap, Ap(t), Av, Av(t), Avp et Avp(t) et dans le reste de la zone A, les dispositions de la zone UA s'appliquent, sauf pour les bâtiments agricoles et les clôtures qui sont gérés par les prescriptions ci-après :

Bâtiments agricoles
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).
Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (grison ou tuffeau), soit en bardages.
Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

Les toitures doivent être de teinte ardoise, de teinte terre cuite ou prise dans une gamme de gris foncé / gris-brun et d'aspect mat. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

Clôtures
Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre.
Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ancien existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

ARTICLE A 12 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 A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :
Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

La palette végétale retenue doit privilégier les essences locales.

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

Les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en termes de plantations à réaliser doivent être respectées. Elles prendront la forme de haies bocagères permettant l'intégration des constructions et installations existantes ou à venir.

2 - Espaces boisés classés :
Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

3 - Eléments de paysage à protéger :
Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :
* dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
* dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Les arbres isolés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté.

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article A2.
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.
Dans le cas particulier du secteur At3, le bois existant doit être conservé. L'implantation des constructions et installations autorisées à l'article A2, ainsi que les aménagements permis (voie), doivent se faire en limitant au maximum l'abattage d'arbres ; tout arbre abattu devant impérativement être compensé par la replantation d'un arbre au sein du secteur At3.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N p. 103

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un secteur Nf est créé ***pour identifier les grands massifs boisés du territoire communautaire*** sur les communes de Meigné, Les Ulmes, Dénezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier, Brigné et Les Verchers-sur-Layon.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ***Un secteur Nd*** est créé ***pour identifier les grandes propriétés (château, manoir …) et leur parc,*** afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

  Il y a en effet pour ces propriétés une réalité économique à prendre en considération du fait des coûts engendrés par l'entretien et la restauration de ce patrimoine. Il est donc important de permettre des ouvertures en termes de changement de destination pour couvrir les champs de l'habitation, la culture, du tourisme, des loisirs, du social, de l'enseignement, de la formation, des équipements, de la restauration, de l'hébergement touristique ; des usages qui ont déjà cours dans certaines de ces propriétés aujourd'hui de manière plus ou moins développée cependant.

  Il est aussi important de permettre une extension limitée des bâtiments existants pour ces usages qui ne sont pas de l'habitation, extension qui ne pourrait pas être permise si l'on n'était pas en STECAL. Cette extension, limitée à 30% d'emprise au sol, s'entend cependant en cumul de l'emprise au sol de tous les bâtiments existants, afin de pouvoir envisager la mise en place de projets structurants et non pas un saupoudrage bâtiment par bâtiment. Néanmoins, un garde-fou est édicté en conditionnant cette augmentation d'emprise au sol de 30% à ce qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité architecturale et paysagère du site.

  Enfin compte tenu de ces possibilités de développement d'activités induisant nécessairement un accueil du public, il est nécessaire de prévoir a minima quelques possibilités de constructions nouvelles ou d'aménagements nouveaux. Mais l'ouverture doit rester d'ampleur limitée, en l'absence d'un projet précis, au risque d'une dénaturation de ces sites. Des restrictions sont donc apportées en la matière dans le règlement (exemple : constructions nouvelles limitées à des constructions de faible emprise dont l'usage ne peut pas être assuré dans les bâtiments existants ainsi qu'à la réalisation de piscine). Par ailleurs, la plupart du temps une grande partie des espaces non bâtis est protégée en tant que parc.

  Dix huit propriétés ont ainsi été identifiées de cette manière dans le PLU : Châteaux de Maurepart et Boisairault (Brigné), Château d'Echeuilly, Bussy-Fontaines et Baugé, La Commanderie, Les Douves (Les Verchers), Château de Launay (Louresse), Châteaux de La Tremblaye et La Brétaudière, Le Portail (Meigné), Saugré, Virolais et Abbaye de Chavais (Dénezé), Châteaux des Mines et de Fougerolles, Le Grand Champ Loin, Gaubau (St-Georges).

- **secteur Nj** : STECAL pour identifier des ensembles de jardins familiaux localisés aux franges de l'urbanisation
  Doué-la-Fontaine, St-Georges-sur-Layon

- **secteur Nl** : STECAL destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle

aires de jeux et de loisirs (St-Georges-sur-Layon), plan d'eau (Louresse-Rochemenier), aires de jeux, plan d'eau, stade (Les Verchers-sur-Layon), aire de loisirs (Brigné), aire de jeux et de loisirs, terrain de paintball (Forges), centre de loisirs (Doué-la-Fontaine), espace vert de détente (Montfort)

- **sous-secteur Nlc** : STECAL autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des 2 campings existants à Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon, en leur conservant quelques possibilités d'extension
- **secteur Np** : STECAL protection et valorisation de monuments et sites à caractère patrimonial implantés sur Doué-la-Fontaine : *Les Perrières, Le Château de Soulanger et La Motte carolingienne*
- **secteur Nr** : STECAL identifiant les sites existants (Linière à Brigné et Sous la Barre à Doué-la-Fontaine) et potentiels (Le Clos Melon à Doué-la-Fontaine suite à l'arrêt d'une exploitation de carrière) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement de déchets
- **secteur Nt** : STECAL activités touristiques pour lesquels un règlement très ciblé est mis en place, afin de permettre un développement des activités tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux des sites concernés
  Nt1 Terre de Rose / L'escale des Minières (Doué-la-Fontaine)
  Nt2 Les Chemins de la Rose (Doué-la-Fontaine)
- **sous-secteur Ntz/Ntza** : STECAL correspondant au site du Bioparc, pour lequel un règlement spécifique est édicté, afin de permettre un développement des activités tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux du site. Le sous-secteur Ntza correspond à la partie du site restant en assainissement non collectif
  Bioparc (Doué-la-Fontaine)
- **secteur Nw** : STECAL permettant la mise en place d'un champ photovoltaïque en lieu et place de l'ancienne décharge de Montfort
- **secteur Nx** : STECAL activités reconnaissant les espaces de manœuvre utilisés par l'AFPA à Doué-la-Fontaine nécessitant d'y autoriser les affouillements et exhaussements
- **secteur Ny** : STECAL activités reconnaissant un site existant pour lequel il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation naturelle de la zone
  activité route de Martigné (Louresse-Rochemenier)
- **secteur Nz** : STECAL équipement public (station d'épuration …)

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

Cette zone recèle une spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon) ***en termes de matériau de couverture : l'usage de la tuile canal ou « tige de botte » ;*** ce qui induit la création d'un ***indice (t) pour les zones et secteurs concernés.***

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau des parties basses des villages de Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est en grande partie concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – *cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement***).**

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 faible pour les communes de Dénezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides pré-localisées par la DREAL ou le SAGE Layon-Aubance. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLUi ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, des investigations de terrain ont été menées sur le site de l'extension du camping de Concourson-sur-Layon (secteur Nlc(t)) et sur l'extension du site de stockage de déchets à Linières (Brigné), dans le cadre du présent PLUi, ***au titre des zones humides*** au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations ont révélé la présence de zones humides.*** Elles sont donc identifiées au Règlement – Document graphique avec une trame spécifique.

Destination :

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.
Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

Le STECAL Nd, comme précisé ci-avant, ***a vocation à permettre la valorisation d'un potentiel bâti au niveau de grandes propriétés dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère. Des possibilités de changement de destination, extension et constructions nouvelles sont offertes, mais avec un encadrement précis à chaque fois,*** pour tenir compte notamment des enjeux agricoles, paysagers et architecturaux en présence.

Les autres STECAL définis ayant chacun des vocations très spécifiques, les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, ainsi qu'une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi au sein des secteurs Nd créés le recours au permis de démolir est imposé compte tenu de leur intérêt patrimonial, afin que tout projet de démolition soit examiné au cas par cas.

En outre, pour les secteurs Nlc(t) (camping de Concourson-sur-Layon) et Nr (extension du site de stockage de déchets inertes à Brigné) au sein duquel des zones humides ont été identifiées, des dispositions règlementaires spécifiques sont édictées pour assurer la préservation de ces zones humides dans le cadre de la mise en œuvre des projets.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2, et notamment l'extension ou la surélévation d'un bâtiment identifié au Règlement – Document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

En outre dans le secteur Nlc(t), sont interdits, pour les terrains identifiés en zone humide au Règlement – Document graphique (identification faite dans le cadre d'investigations de terrain réalisés au stade de l'évaluation environnementale du PLUi), tout aménagement, construction et installation remettant en cause la pérennité de la zone humide, à l'exception d'aménagements légers (cheminement piéton, emplacements pour caravanes avec maintien du terrain naturel en l'état …).

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1- 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 (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

2- 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.

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 naturel de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une zone de sensibilité archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***dans l'ensemble de la zone, de tenir compte des objectifs de protection des zones humides dans le respect des dispositions de la loi sur l'Eau (à titre informatif est annexé au dossier de PLUi une cartographie avec la pré-localisation des zones humides identifiées par la DREAL ; elle ne saurait cependant constituer un inventaire précis des zones humides présentes sur le territoire ; une étude approfondie au moment du projet est donc nécessaire afin de s'assurer de ne pas porter atteinte à une zone humide),***
- ***dans le secteur Nr, pour les terrains identifiés en zone humide dans le cadre d'investigations de terrain réalisés au stade de l'évaluation environnementale du PLUi, de respecter les dispositions de la loi sur l'Eau,***
- ***pour le secteur N/OAP-DO-8 (Coulée verte / Doué-la-Fontaine),*** de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*,
- les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abris de jardin, garage …, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi*,
- les aires de jeux, bassins et piscines,
- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

** La régularisation d'une construction édifiée précédemment sans autorisation entre dans la prise en compte des 30 m² autorisés à compter de la date d'approbation du PLUi.*

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière, aménagements hydrauliques ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole et aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLUi.

sont en outre admises, dans le secteur Nd uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les changements de destination à vocation d'habitation, culturelle, touristique, loisirs, sociale, d'enseignement, de formation, d'équipement, de restauration, d'hébergement touristique, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions existantes, de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments, régulièrement autorisés, existants dans le secteur à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension d'un des bâtiments existants) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité architecturale et paysagère du site,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.
- Pour les constructions nouvelles de se limiter à des constructions de faible emprise au sol dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage …), ainsi qu'à la réalisation de piscine, et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Pour les aménagements nouveaux de se limiter à la réalisation d'aires de stationnement paysager sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

En outre, au sein de l'ensemble des secteurs et sous-secteurs Nd, compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 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.

sont en outre admises, dans le secteur Nf uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation forestière.
- Pour les habitations existantes de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,

- à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² (les piscines ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
- à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
- à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
- à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

sont en outre admises, dans le secteur Nj uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardin, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise d'aspect mat et leurs façades en bois de teinte foncée.

sont en outre admises, dans le secteur Nl uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive, touristique ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur.

sont en outre admises, dans les sous-secteur Nlc et Nlc(t) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive, touristique ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.

sont en outre admises, dans le secteur Np uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, constructions et installations contribuant à la mise en valeur et l'accompagnement des monuments et des sites.
- Pour les habitations existantes de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² (les piscines ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
  - à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

sont en outre admises, dans le secteur Nr uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets.

sont en outre admises, dans le sous-secteur Nt1 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La valorisation des caves existantes à des fins d'activités touristiques dans le cadre d'un changement de destination (ex. : espace de réception, espace de restauration, espace d'animation, espace muséographique …) ou leur prolongement pour une même finalité d'activités touristiques*.
  ** L'attention est attirée sur le fait qu'il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique pour s'assurer de la solidité de l'ensemble troglodytique et définir les modalités techniques appropriées en termes de sécurité pour valoriser les caves existantes à des fins d'activités touristiques ou pour prolonger une cavité existante.*
- La construction de bâtiments de stockage de matériel, sous réserve que leur implantation dans le site ne porte pas atteinte à sa qualité patrimoniale et paysagère remarquable (intégration dans la topographie, intégration par la trame arborée existante …), en s'implantant dans la partie sud du site.
- Les installations et constructions légères d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² (ex. : abris légers pour animaux …), sous réserve que leur implantation dans le site ne porte pas atteinte à sa qualité patrimoniale et paysagère remarquable (intégration dans la topographie, intégration par la trame arborée existante …), en s'implantant dans la partie sud du site.
- Les aires de stationnement, sous réserve que leur implantation dans le site ne porte pas atteinte à sa qualité patrimoniale et paysagère remarquable en restant à proximité immédiate de la rue de Cholet.
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas excéder 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

sont en outre admises, dans le sous-secteur Nt2 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, constructions et installations à des fins d'activités touristiques, sous réserve de respecter la trame figurant au Règlement – Document graphique (zone d'implantation limitée aux installations et constructions légères d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²).
- Les constructions et installations à usage agricole nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique, sous réserve de respecter la trame figurant au Règlement – Document graphique (zone d'implantation limitée aux installations et constructions légères d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²).

sont en outre admises, dans les sous-secteurs Ntz et Ntza uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectifs à vocation touristique (parc zoologique, etc.).
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services sous réserve qu'elles soient directement liées à la vocation touristique de la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- La construction d'hébergements insolites immersifs cherchant à valoriser la typicité de l'activité (parc zoologique), dans la limite de 3000 m² d'emprise au sol au total pour ce type d'occupation du sol et sous réserve que ces 3000 m² prennent la forme d'unités disséminées à l'intérieur du parc.

sont en outre admises, dans le secteur Nw uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les champs photovoltaïques et les constructions, installations et aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

sont en outre admises, dans le secteur Nx uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du présent PLUi.

sont en outre admises, dans le secteur Ny uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :

- à une adaptation ou à une réfection,
- à des changements de destination pour un usage précité,
- à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- à une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- à une surélévation.

sont en outre admises, dans le secteur Nz uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements générant des nuisances (exemple : station d'épuration …).

sont en outre admises, dans le reste de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les habitations existantes de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
  - à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi dans le cadre d'une construction neuve dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire ; une telle extension n'est pas autorisée pour un bâtiment désigné au Règlement – Document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
  - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'une habitation nouvelle, d'activités d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes), sous réserve de correspondre à un bâtiment désigné au Règlement – Document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'il ne conduise pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin …), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles) et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m².

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone N comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.153-19 doivent être conservés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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 pour les secteurs Nt1 et Ntza, les accès sur la VC n°8 ne peuvent correspondre qu'à des accès techniques.

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.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable l'alimentation pourra être assurée par forage ou puits particulier. Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers …), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple dis-connexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
Dans le secteur Ntz, 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 et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le reste de la zone N et tous les autres secteurs et sous-secteurs, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

2.2 Eaux pluviales :
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

2.3 Eaux de piscine :
Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

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.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD761 sur la commune de Doué-la-Fontaine et à la RD960 (cf. figuré au Règlement – Documents graphiques) :

Expression de la règle :

Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents Graphiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD761 et de l'axe de la RD960.

Exceptions :
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

En outre pour le secteur Nt1 et le sous-secteur Ntza, sont autorisés dans la marge de recul de 75 mètres :

- les merlons plantés,
- les locaux techniques et les abris pour animaux, sous réserve d'être implantés à 10 mètres minimum de l'alignement et qu'ils ne soient pas visibles depuis la déviation (implantation en creux et/ou intégration par la végétation).

Par rapport à la portion de la RD761 sur la commune de Louresse :

Expression de la règle :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD761.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD761, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Par rapport aux autres routes départementales, aux autres voies et emprises publiques :

Expression de la règle :
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et

à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant qui n'est pas à usage agricole parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.
En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...), 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.

ARTICLE N 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

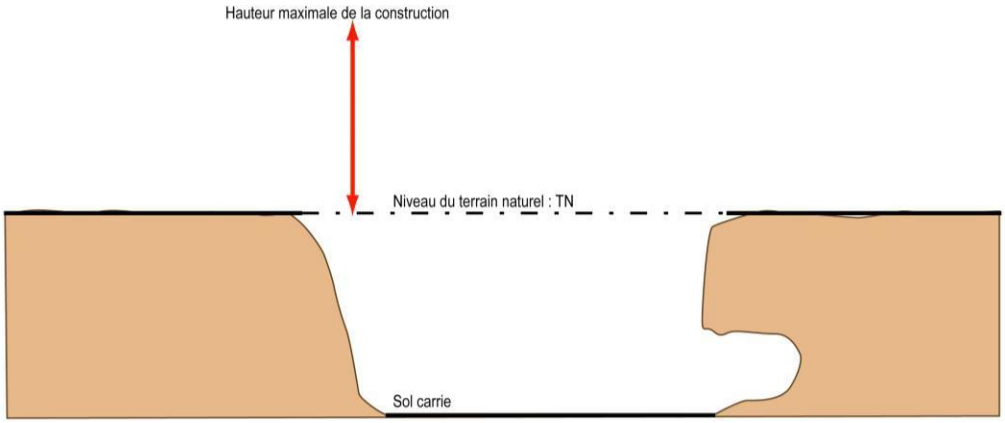
Dans l'ensemble de la zone, les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article N2 doivent être respectées.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté au niveau inférieur par rapport au terrain naturel environnant (cas des espaces de carries donnant accès aux troglodytes de plaine), le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



Expression de la règle :
Dans le secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2.50 mètres à l'égout.

Dans le secteur Nt1 :

- ***dans une profondeur de 40 m par rapport à l'alignement de la rue de Cholet,*** la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage et 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- ***au-delà de 40 m par rapport à l'alignement de la rue de Cholet,*** la hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Ntz et le sous-secteur Ntza, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage. Cependant, pour certaines constructions et installations nécessaires au fonctionnement particulier de l'activité de parc zoologique (ex. : volière, poste d'observation …), une hauteur supérieure est autorisée.

Dans le reste de la zone N et pour les autres secteurs et sous-secteurs :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant ;
- La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

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

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Exception :
Une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être autorisée dans le cas de la restauration d'un ancien moulin cavier, avec remise en place de la hucherolle.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière...).

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Nj et le sous-secteur Nj(t) la couverture des constructions autorisées doit être de teinte ardoise d'aspect mat et les façades en bois de teinte foncée.
Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre.

Dans le secteur Nt2 la couverture des constructions autorisées doit être de teinte ardoise d'aspect mat et les façades en bois de teinte foncée ou de teinte naturelle.
Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des

poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre.

Dans le secteur Ntz et le sous-secteur Ntza,
Pour les constructions visibles depuis la rue de Cholet et le boulevard Lionnet, les dispositions de la zone UA s'appliquent.
Pour les autres constructions, 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.

Dans le secteur Nl et les sous-secteurs Nl(t) et Nlc(t), 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 clôtures seront constituées d'un grillage de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre.

Dans les secteurs et sous-secteurs Nd, Nd(t) et Np les dispositions de la zone UA s'appliquent.

Dans les secteurs et sous-secteurs Nr, Nw, Nx, Ny, Nz et Nz(t) les dispositions de la zone UY s'appliquent.

Dans les secteurs et sous-secteurs Nf, Nf(t), Nt1 et le reste de la zone N, les dispositions de la zone UA s'appliquent, sauf pour les bâtiments agricoles et nécessaires à l'exploitation forestière et les clôtures qui sont gérés par les prescriptions ci-après :

Bâtiments agricoles et nécessaires à l'exploitation forestière
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).
Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (grison ou tuffeau), soit en bardages.
Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

Les toitures doivent être de teinte ardoise et d'aspect mat ou de teinte terre cuite.

Clôtures
Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre.
Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ancien existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

ARTICLE N 12 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 N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :
Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

La palette végétale retenue doit privilégier les essences locales.

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

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :
Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :
Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :
* dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
* dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté.

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article N2.
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

<u>ARTICLE N 14</u> <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

<u>ARTICLE N 15</u> <u>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>

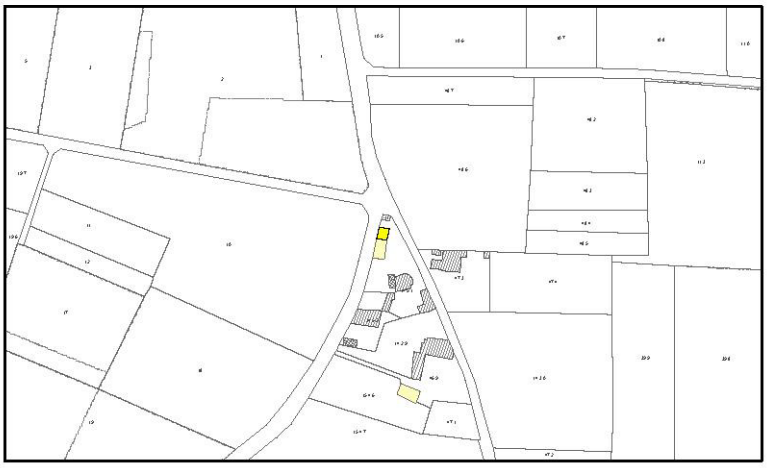
Non réglementé.

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

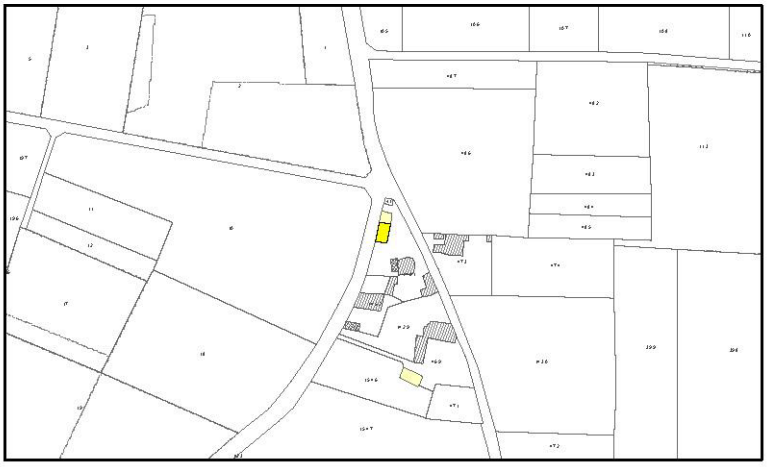
Non réglementé.

ANNEXE
Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles et naturelles

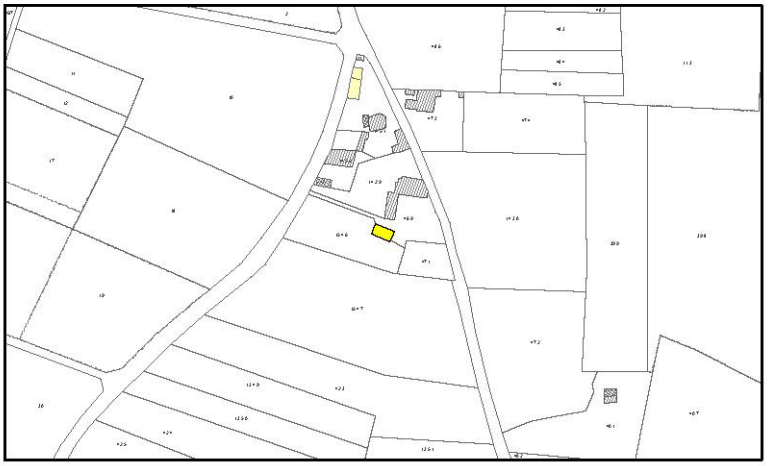
BRIGNE Le Petit Moulin



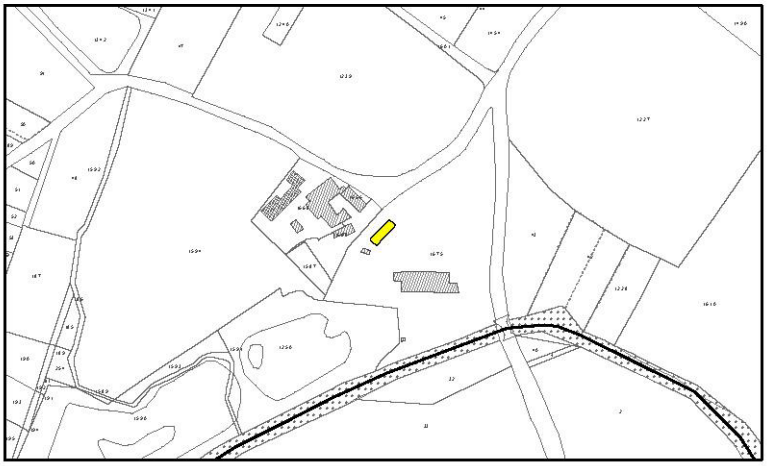
BRIGNE Le Petit Moulin



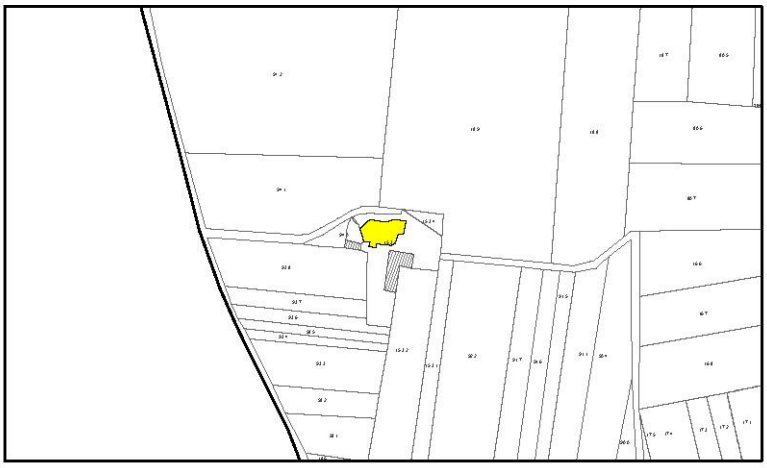
BRIGNE Le Petit Moulin



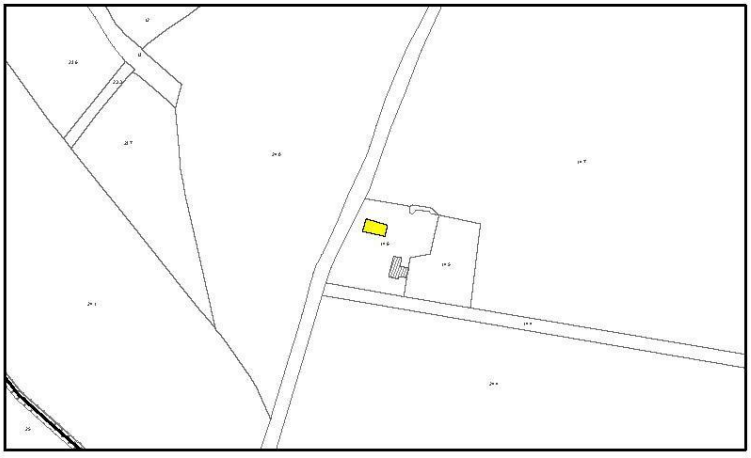
BRIGNE La Pichardière



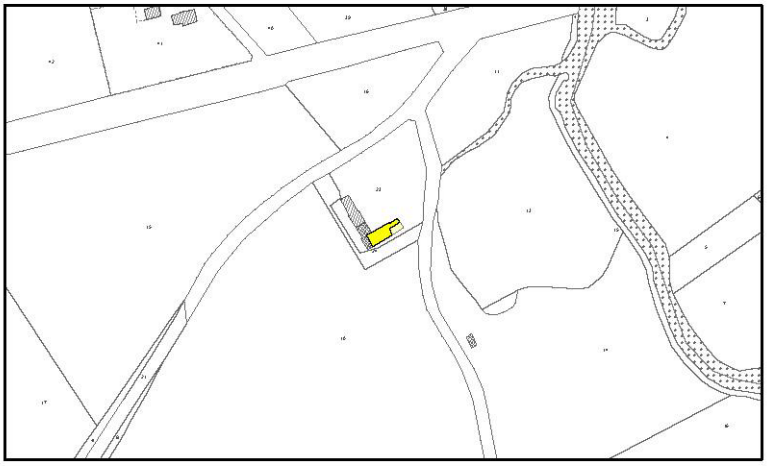
BRIGNE Le Moulin Blanc



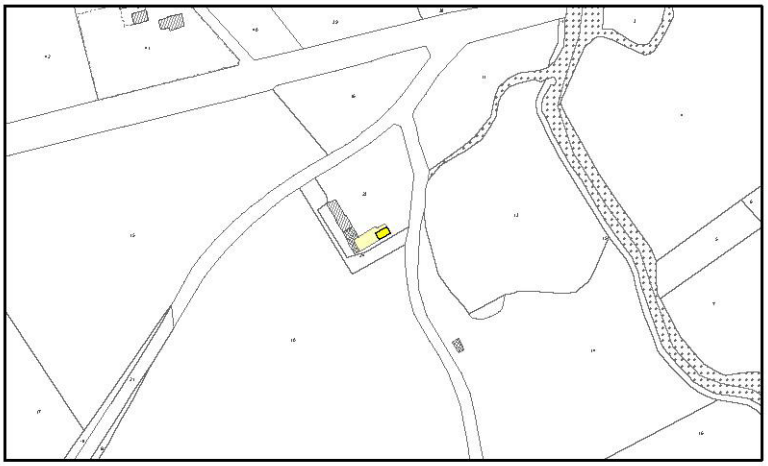
BRIGNE L'Ermitage



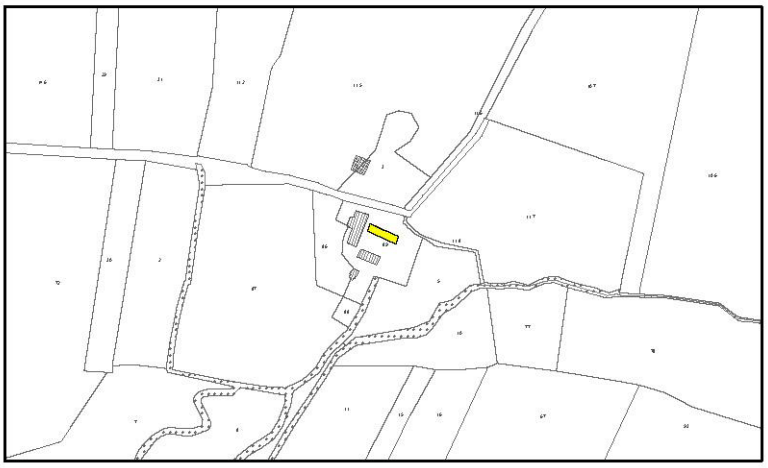
CONCOURSON-SUR-LAYON La Casse



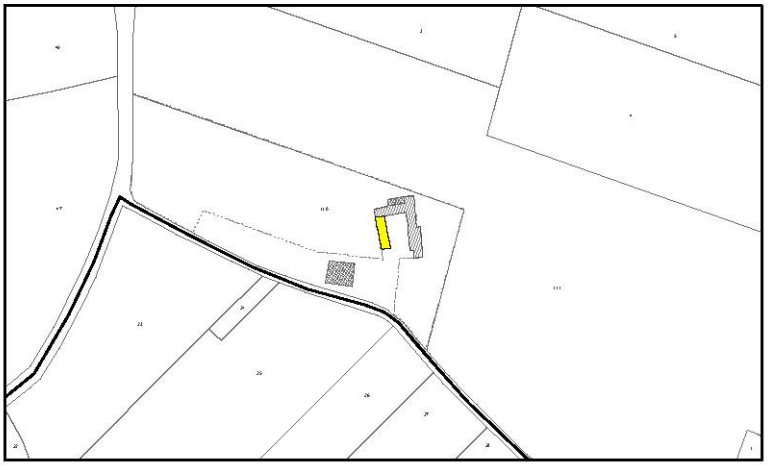
CONCOURSON-SUR-LAYON La Casse



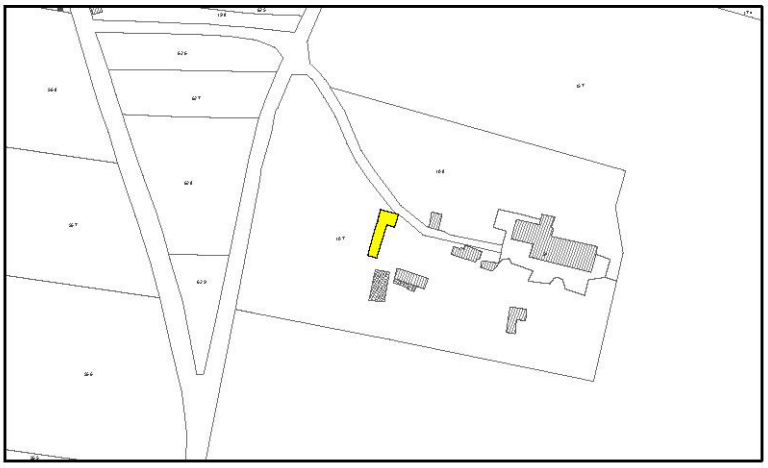
DENEZE-SOUS-DOUE Blanchet



DENEZE-SOUS-DOUE Malboise

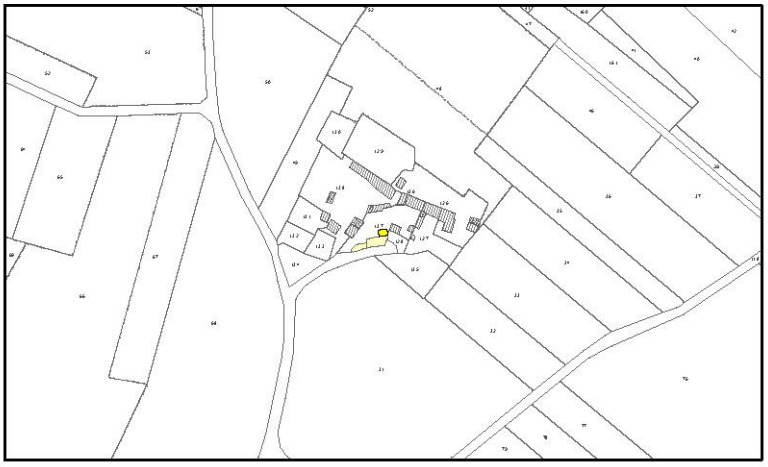


DOUE-LA-FONTAINE Les Grippes



FORGES La Tènière

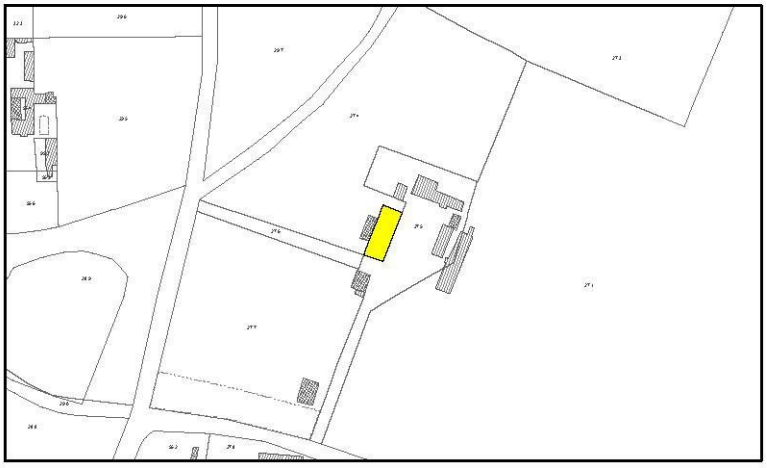
FORGES La Tènière



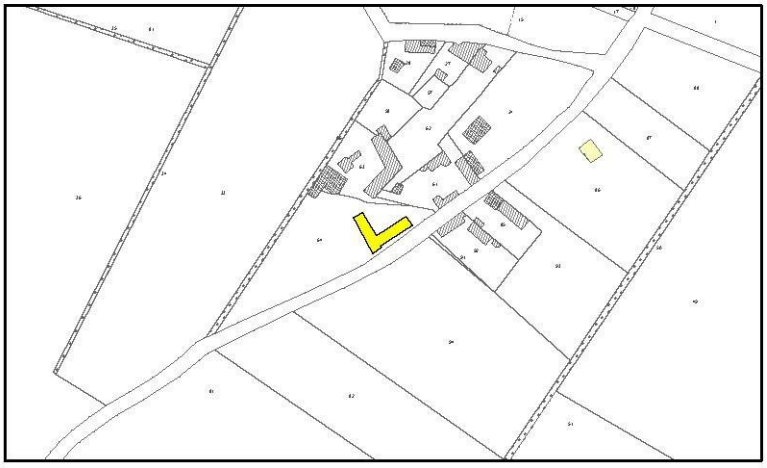
FORGES La Tènière

MONTFORT — Moulin de la Mouche

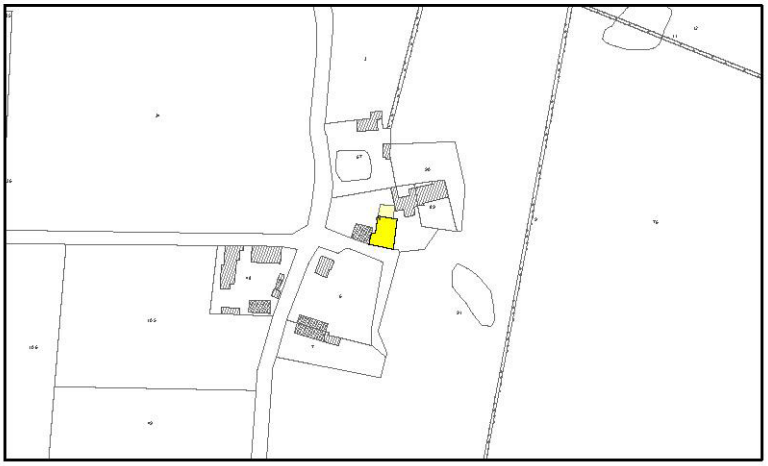
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON — La Garenne



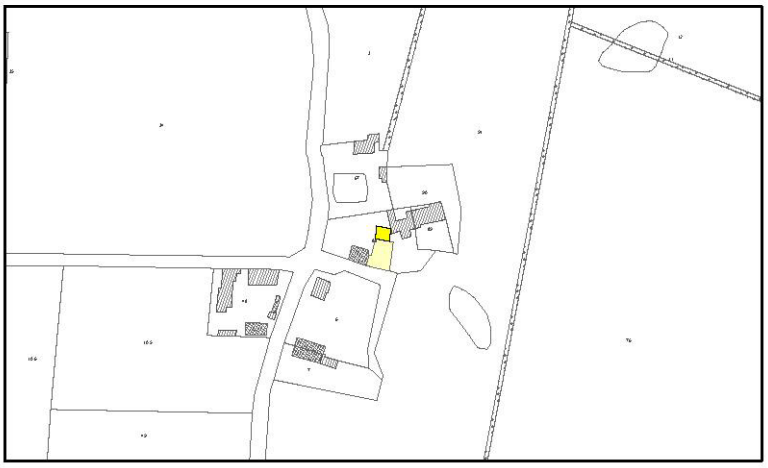
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON — Jambe Sèche



SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Bretignolles

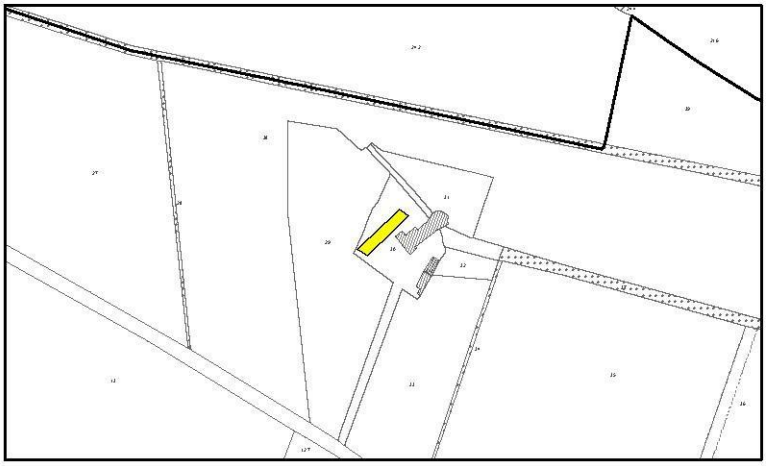


SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Bretignolles

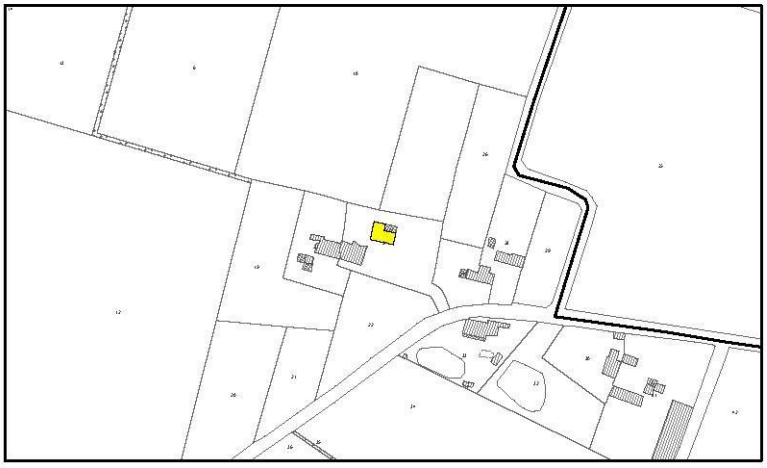


SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Les Hérons

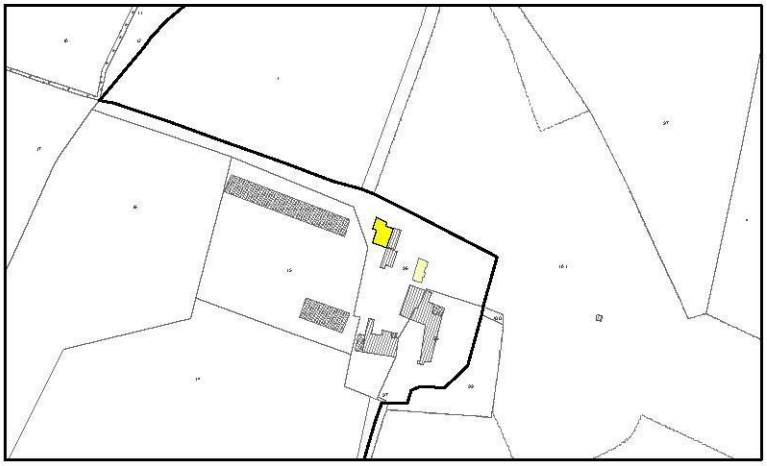
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Les Blarderies



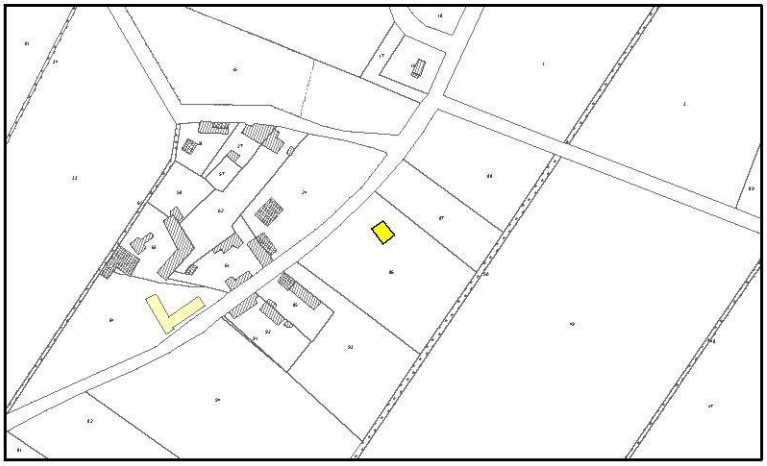
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Les Fourneaux



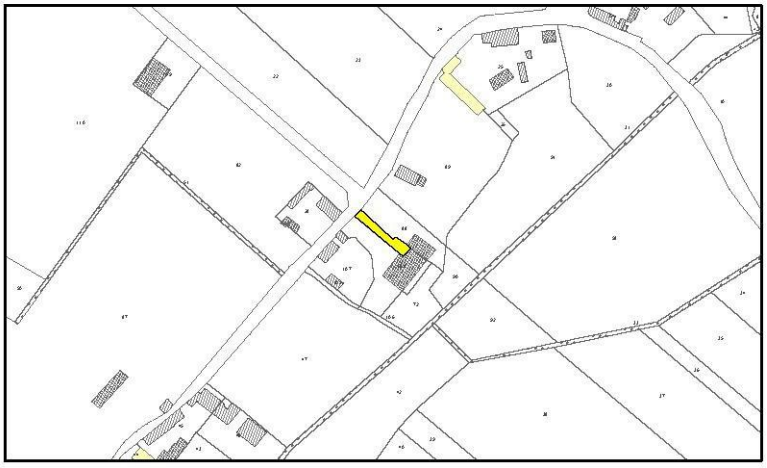
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Chéchigné



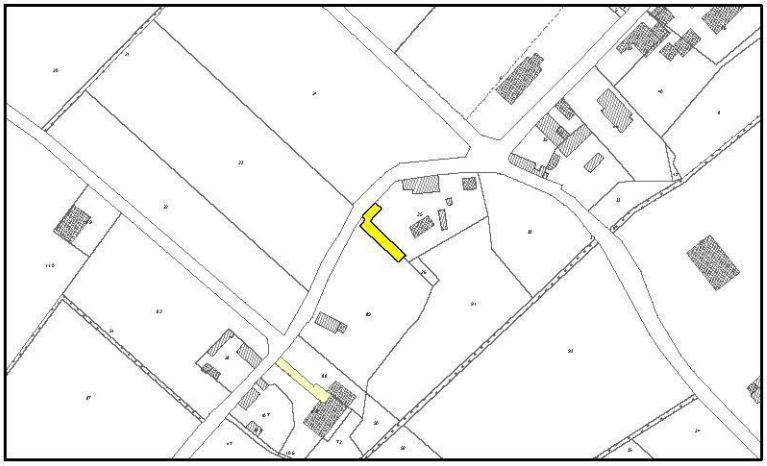
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Le Chardonnet



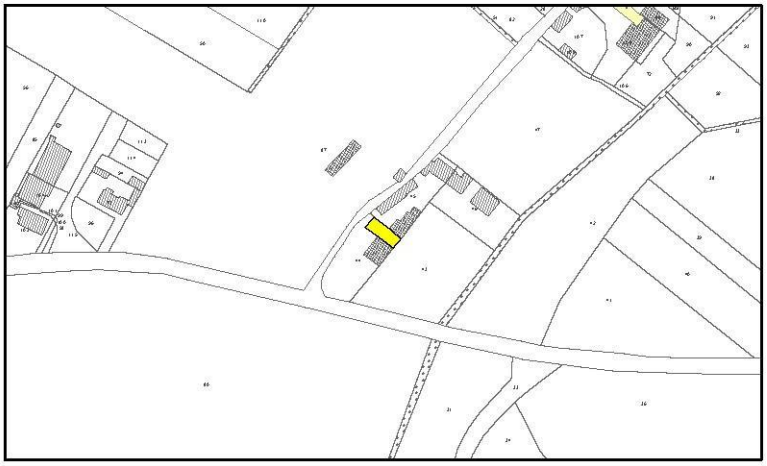
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Maury



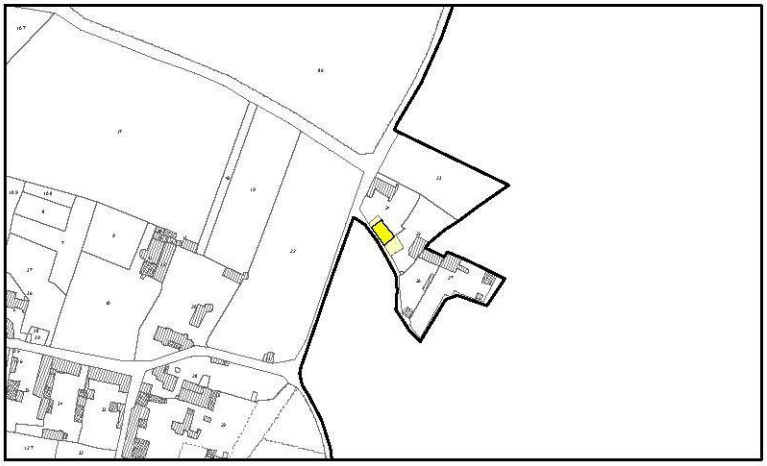
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON Maury



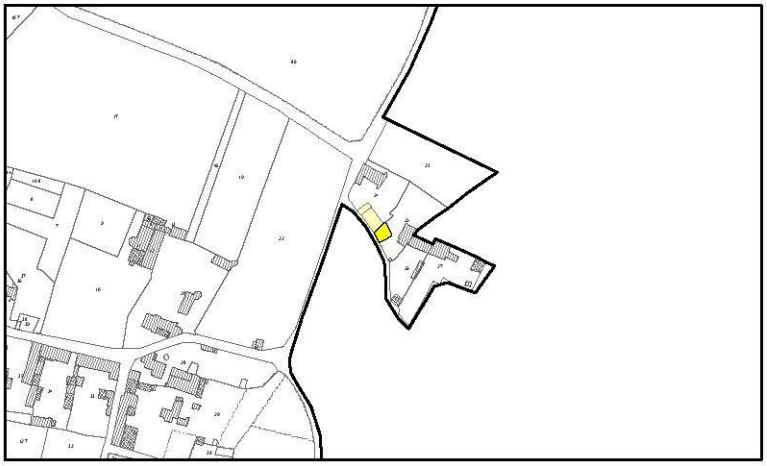
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON La Bonde



LES VERCHERS-SUR-LAYON Baugé

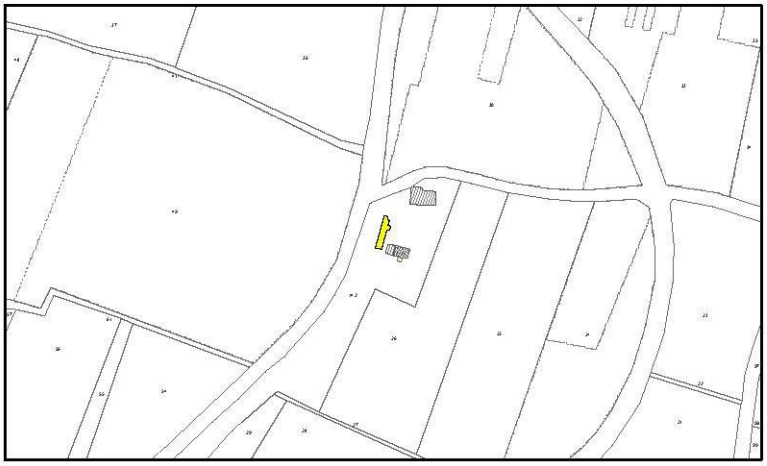


LES VERCHERS-SUR-LAYON Baugé

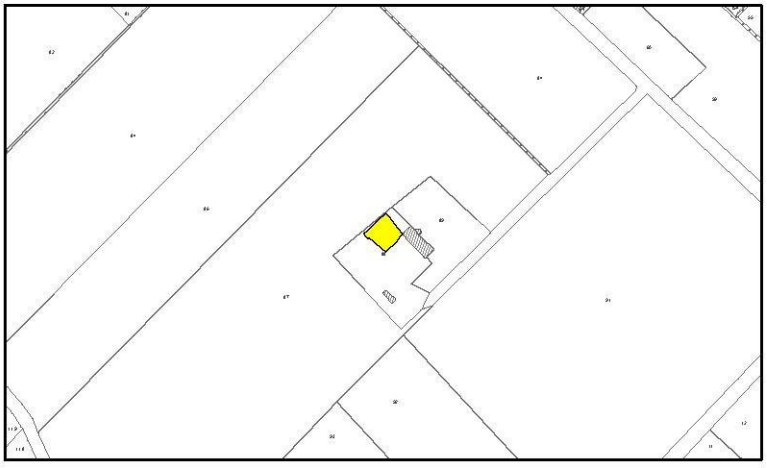


LES VERCHERS-SUR-LAYON Baugé

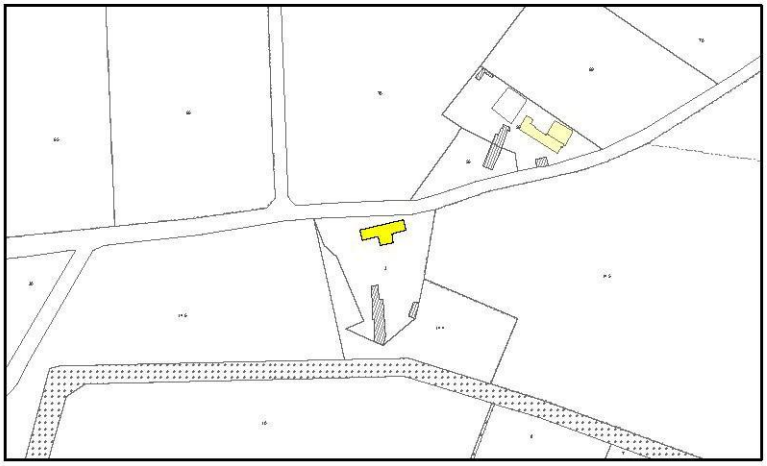
LES VERCHERS-SUR-LAYON La Côte



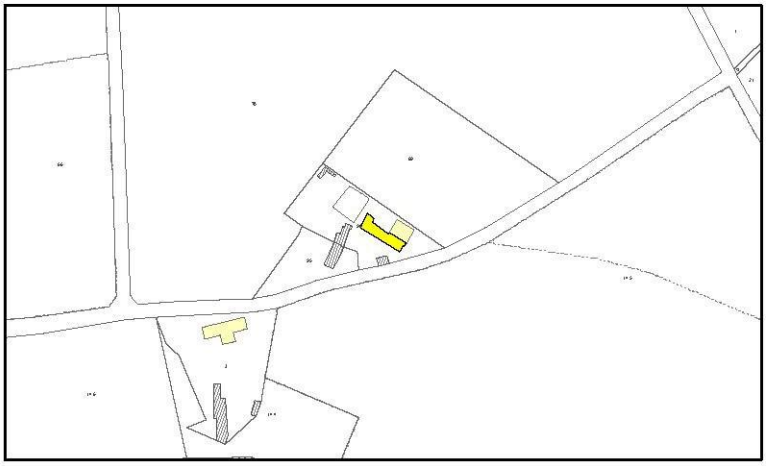
LES VERCHERS-SUR-LAYON Le Moulin de la Pacaudière



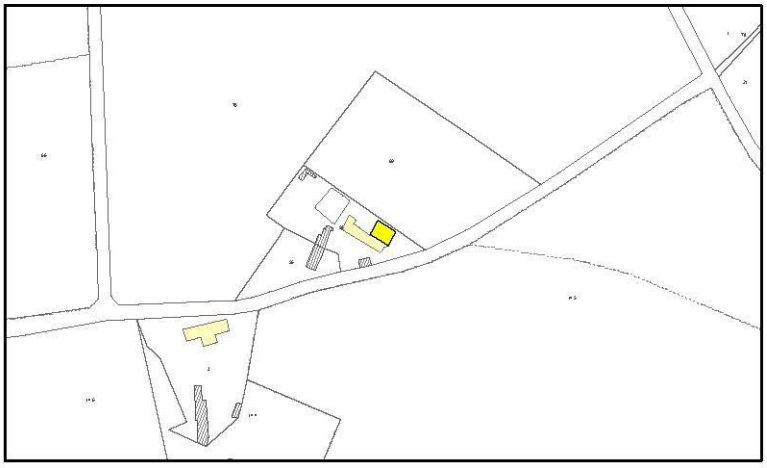
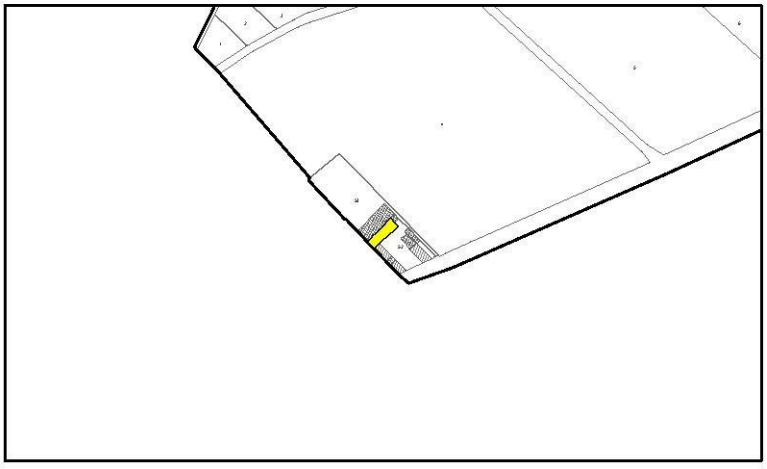
LES VERCHERS-SUR-LAYON Les Moulins d'Echeuilly



LES VERCHERS-SUR-LAYON La Poivrière



LES VERCHERS-SUR-LAYON La Poivrière



LES ULMES Le Petit Cabaret