# COMMUNE D'ANJOU

## DEPARTEMENT DE L'ISERE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°5 :

## REGLEMENT ECRIT


Mairie d'ANJOU

42 route du Dauphiné

38 150 ANJOU

Tél. : 04 74 84 01 17

Fax : 04 74 84 11 03

Mail : mairie.anjou@wanadoo.fr


INTERSTICE
INTERSTICE
INTERSTICE

# SOMMAIRE

**Titre I : DISPOSITIONS GENERALES ..... 7**

**Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 21**
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua ..... 23
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub ..... 33
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Uc ..... 45
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Ue ..... 55
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone Up ..... 65
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ux ..... 75

**Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 83**
Chapitre 1 Dispositions applicables a la zone 1AUa « Les Plantées» ..... 85
Chapitre 2 Dispositions applicables a la zone 1AUb « L'Etrat» ..... 93
Chapitre 3 Dispositions applicables a la zone 2AUe ..... 101

**Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 105**
Dispositions applicables à la zone A ..... 107

**Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 121**
Dispositions applicables à la zone N ..... 123

**Titre VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5. 7° DU CODE DE L'URBANISME ET AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS ISOLÉS ..... 135**
Éléments protégés au titre du patrimoine ..... 137
Espaces boisés classés isolés ..... 141

# PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L.123-1.

**MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT**

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés soumis ou non à autorisation, détaillé dans les titres II à V.

Les éléments du paysage à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et les prescriptions de nature à assurer leur protection, figurent au titre VI du présent règlement.

*Compte tenu de la promulgation de la **loi Engagement National pour l'Environnement** (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, entrée en application le 11 janvier 2011, intervenue après la délibération de prescription du PLU, le conseil municipal a décidé de prendre en compte cette loi dans le présent PLU.*

# TITRE I :

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Anjou – Département de l'Isère. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU d'Anjou délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « **zones U** », des zones à urbaniser dites « **zones AU** », des zones agricoles dites « **zones A** » et des zones naturelles et forestières dites « **zones N** ».

Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU…).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certains périmètres dans lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa, …).

- **Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement**

  « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement**

  « *Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

  *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

  *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme* » (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

  « *Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

  *En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement**

  « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### 3.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune d'Anjou figurant en annexe du PLU.

### 3.2. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Les quatre articles suivants du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

- **La salubrité et sécurité publique (article R. 111-2)**

  « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

- **La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R. 111-4)**

  « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

- **Le respect des préoccupations environnementales (article R. 111-15)**

  « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement* ».

- **Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R. 111-21)**

  « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

## ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

### 4.1. LES PERIMETRES COUVERTS PAR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain (art. L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) est applicable sur le territoire d'Anjou. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

## 4.2. DES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements sont réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan et repérés par un numéro. Leur destination et leur bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

## 4.3. DES PERIMETRES COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

En application des articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, tous travaux et aménagements situés dans un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation doivent respecter les principes d'aménagement et de programme définis dans l'orientation (Pièce 3 du PLU).

## 4.3. LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Le PLU d'Anjou a délimité un secteur au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme pour favoriser la mixité sociale. Dans ce secteur, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements locatifs sociaux.

## 4.4. DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

En application de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ». Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L.222-6 du même code
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière

## 4.5. DES ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver. Il s'agit notamment de haies, boisements, bosquets, parcs… qui marquent le paysage et le caractérise. Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

En application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément remarquable identifié sur le document graphique du règlement, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

L'abattage d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est admis pour des motifs phytosanitaire ou de sécurité. Tout arbre abattu devra être remplacé pour un sujet équivalent au sein même de l'espace vert protégé.

La destruction partielle ou totale d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du site.

### 4.6. DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Ils sont identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser. Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole et sur une liste.

Des règles particulières sont définies par le présent règlement (titre VI) dans l'objectif de préserver leur caractère patrimonial.

En application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

### 4.7. DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 9° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 123-1-5 9° permet de « *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Le PLU d'Anjou délimite un terrain cultivé à protéger au titre de cet article. Ce terrain, situé en zone urbaine est protégé et est inconstructible.

## ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

### 5.1. REGLEMENTATION DES ACCES

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

### 5.2. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le Code de l'Urbanisme (art. R.421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

### 5.3. CLOTURES

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art.647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme et une déclaration préalable est nécessaire.

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation.

### 5.4. CONSTRUCTION DE SERRES, VERANDAS, MODIFICATION DE FAÇADES, POSE D'ENSEIGNES PUBLICITAIRES

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires sont soumis à autorisations.

### 5.5. DEPOTS DE MATERIAUX DE TOUTE NATURE

Lorsqu'ils sont autorisés, les dépôts de matériaux devront être dissimulés aux vues des tiers depuis la voie publique par des aménagements appropriés.

### 5.6. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES : ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000 - ART. 204)

« *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. (…)*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa* ».

## ARTICLE 6. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune d'Anjou est concernée par différents risques naturels.

- **Carte des aléas (juin 2012)**

  Les phénomènes répertoriés et étudiés dans la carte des aléas sont :

  - Les inondations de plaine
  - Les crues rapides des rivières
  - Les inondations en pied de versant
  - Les crues des torrents et ruisseaux torrentiels
  - Les ruissellements sur versant
  - Les glissements de terrain
  - Les affaissements, les effondrements
  - Les chutes de pierres et de blocs

- **Risques sismiques**

  La commune d'Anjou est située en zone de sismicité modérée. Aucune prescription particulière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

- **Cahier de prescriptions spéciales**

  Les dispositions suivantes sont extraites du Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme (DDT 38 – version décembre 2009).

## 6.1. DOMAINE CONCERNE

Seules les prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux vis-à-vis de la prise en compte des risques naturels sont détaillées. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

- Tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture…)
- Toute extension de bâtiment existant
- Toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens
- Toute réalisation de travaux

## 6.2. CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

- Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :

- Soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
- Soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
- Soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain)

- Au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ...)
- En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans le présent article certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent article les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.).

## 6.3. DEFINITIONS

- **Définition des façades exposées**

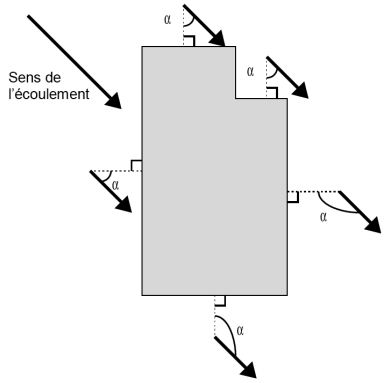
Le présent règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles)
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs,...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois,...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs

C'est pourquoi, sont considérées comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles $0° \leq \propto \leq 90°$
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90° \leq \propto \leq 180°$

Le mode de mesure de l'angle $\propto$ est schématisé ci-après.

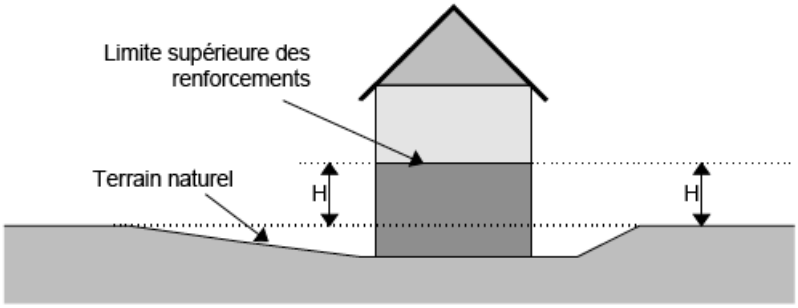



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

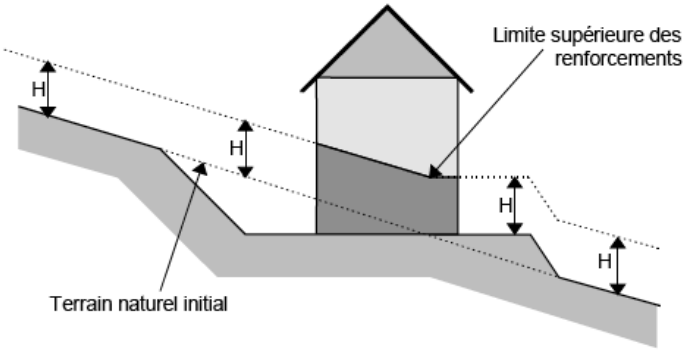
- **Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel**

  Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulés de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que **la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants** (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles,...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.




Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

- **Définition du Rapport d'Emprise en Sol en Zone Inondable (RESI)**

Dans les zones inondables (crue torrentielle, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voirie, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$RESI = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable (construction et remblai)}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans les deux cas, si le RESI dépasse 0,3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

## 6.4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

**a)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment aménagements internes, traitements de façades, réfection des toitures

**b)** Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- Extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- Reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite

**c)** Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

**d)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- Abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 $m^2$, ainsi que bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Bassins et piscines non autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité

**e)** Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- Infrastructures (notamment infrastructures de transports, de fluides, ouvrages de dépollution, aménagements hydroélectriques) et équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent

**f)** Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

## 6.5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- Pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
- Pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.

## ARTICLE 7. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 7.1. LES LIGNES ELECTRIQUES HTB (TENSION SUPERIEURE A 50 000 VOLTS)

La commune d'Anjou est traversée d'Est en Ouest par deux lignes HTB :

- Ligne à 2 circuits 63 kV Beaurepaire - Gampaloup
- Ligne 63 kV Beaurepaire – Gampaloup - Revel

L'implantation de ces ouvrages figure sur le plan de zonage.

*Pour rappel :* Avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 m des réseaux HTB > 50 000 volts, il convient de consulter l'exploitant du réseau afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les distributeurs d'énergie électrique.

Avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (exceptés les travaux agricoles de surface) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB, le décret 91-1147 du 14 Octobre 1991 fait l'obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à l'exploitant des ouvrages de transport une demande de renseignement réglementaire.

### 7.2. LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune d'Anjou est impactée par le tracé d'une canalisation de transport de matières dangereuses : la canalisation d'hydrocarbures liquides de diamètre nominal 406 mm exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône (DUP par décret du 29/02/1968) :

- Bande de servitude forte non aedificandi et non plantandi : 5 m
- Bande de terrain de 15 m pour les servitudes de passage
- Bande de terrain de 15 m de large non plantandi dans les zones forestières

Plusieurs périmètres de risque sont considérés en fonction de la proximité à la canalisation :

- Zone des dangers significatifs (IRE)
- Zone des dangers graves (PEL)
- Zone des dangers très graves (ELS)

Les projets situés dans les zones précitées doivent être soumises à l'avis du transporteur.

| | ZONE DE DANGERS SIGNIFICATIFS | ZONE DE DANGERS GRAVES | ZONE DES DANGERS TRES GRAVES |
|---|---|---|---|
| **CANALISATION DN 406 MM** | **320 m**<br>**ou 60 m après la mise en place d'une protection complémentaire**<br>(de part et d'autre de l'axe de la canalisation) | **310 m**<br>**ou 50 m après la mise en place d'une protection complémentaire**<br>(de part et d'autre de l'axe de la canalisation) | **210 m**<br>**ou 45 m après la mise en place d'une protection complémentaire**<br>(de part et d'autre de l'axe de la canalisation) |

Dans la zone d'effets irréversibles, les maires doivent informer le transporteur des projets de constructions le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie de l'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, de construction de grande hauteur ou d'installation nucléaire de base est en outre proscrite (périmètre restreint en cas de mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées).

Dans la zone des effets létaux significatifs, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est, en outre, interdite (périmètre restreint en cas de mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées).

*Pour rappel :* Dans la zone d'implantation des ouvrages de transport de gaz industriels sous pression, portée sur le plan de zonage, tout projet de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignements. Toute intervention à proximité des ouvrages de gaz industriels doit donner lieu à une déclaration d'intention de commencement de travaux.

## ARTICLE 8. ADAPTATIONS MINEURES

« *Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

## ARTICLE 9. DEFINITIONS DE BASE

- **Annexe**

  Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, situés en discontinuité de la construction principale (sinon, il s'agirait d'une extension). Il peut s'agir d'un garage, d'un atelier, d'un local piscine…

- **Alignement**

  L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelque soit la régularité de son tracé.

- **Emprise au Sol**

  L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

  Ne sont pas pris en compte :

  - Les éléments de modénature (ex. : bandeaux, corniches,…) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
  - Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien

  Entrent notamment dans le calcul de l'emprise au sol :

  - L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
  - Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
  - Les constructions non totalement closes (ex. : auvents, abris de voiture,…) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex. :corbeaux)
  - Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de façade (ex. : balcons, coursives,…)

- Les rampes d'accès aux constructions

- Les bassins de piscine

- Les bassins de rétention maçonnés

- **Coupe et abattage d'arbre**

  La coupe est considérée comme l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

  Les actions de coupe et d'abattage se distinguent des opérations de défrichement par la conservation de la vocation forestière de la zone (ex. : coupes rases suivies de régénération, substitution d'essences forestières,…).

- **Défrichement**

  Le défrichement est considéré comme une opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles cette opération est entreprise ou les motifs qui inspire celui qui en prend l'initiative.

  Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres dans la mesure où il comporte également les actions de débroussaillage et d'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

- **Surface de plancher**

  La surface de plancher est définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

  Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

  1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

  2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

  3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

  4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre

  5°. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des habitations à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

  6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets

  7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

  8°. D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

# TITRE II :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE 1
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ua correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (centre-village, vieux-village et secteurs des Dalys), dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Cette zone a une vocation mixte à dominante d'habitat, accompagnée d'équipements publics et d'activités économiques non nuisantes.

**PERIMETRES PARTICULIERS**

Certains secteurs de la zone Ua sont concernés par :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

**ALEAS NATURELS**

La zone Ua comprend des secteurs exposés à des **aléas de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**. Ils sont indiqués sur le document graphique du PLU par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de ruissellement sur versant (V1 et V2)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de glissement de terrain (G1, G2 et G3)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE Ua 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions à usage de commerce et artisanat autres que celles autorisées en article Ua2
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### 1.2. DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ALEAS NATURELS, SONT EGALEMENT INTERDITS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens de ruissellement sur versant (V2)**

  La zone concernée par le risque moyen de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

  - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
  - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (G2/G3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

## ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMISES

- Les constructions à usage de commerces dans la limite de 300 $m^2$ de surface de plancher
- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les annexes dans la limite de 40 $m^2$ d'emprise au sol. Une seule admise, piscine non comprise.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### 2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens de ruissellement sur versant (V2)**

  Les changements de destination des bâtiments existants sont admis, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (G1)**
  - Les constructions sont admises, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
  - Les affouillements et exhaussements sont admis, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

### 2.3. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R. 421-23 h).

## ARTICLE Ua 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE Ua 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion

- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

### 4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE Ua 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Ua 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies existantes ou à créer, en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## ARTICLE Ua 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)
- lorsque, sur la parcelle voisine, une construction existante est déjà implantée sur la limite séparative (la construction nouvelle peut alors s'implanter dans le prolongement de ladite construction existante)
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

## ARTICLE Ua 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES unes par rapport AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE Ua 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE Ua 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **9 m**.

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, d'une hauteur supérieure à 9 m à l'égout de toiture, l'extension des constructions peut être admise dans la continuité de l'existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE Ua 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement bâti**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

- **Implantation des constructions dans le site**

  La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

  Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

  Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

  Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ).

- **Les volumes**

  Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

  La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale.

  Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

  Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc… L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. Sont interdits les enduits écrasés, les enduits à gros grains, les enduits à relief,…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte ocre ou gris-beige, proche des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

  Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres, les plaquages de pierres,… ainsi que les panneaux de plaquage ou d'habillage.

- **Les toitures**

  Les toitures doivent être à deux versants parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies et comporteront une passée de toiture de 0,50 m minimum.

  Les égouts de toiture doivent être alignés sur l'un au moins de ceux de la construction voisine.

  Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35% et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti) ; les toitures terrasses non accessibles de manière permanente doivent être végétalisées.

  Les jacobines, chiens assis,… sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

  La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges nuancés ou rouges vieillis, teintés dans la masse.

  Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

  Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

  Clore un terrain n'est pas obligatoire.

  Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder :

  - **En bordure de voie** : 1,80 m de hauteur maximum. Elles seront constituées soit :
    - d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
    - d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie (plus de « vides » que de « pleins »), de conception simple, en matériaux naturels (les matériaux de type plastiques sont interdits), doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle
  - **Sur les limites séparatives** : 2 m de hauteur maximum.

Des règes différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,…) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en polyéthylène (matière plastique) apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,…). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. ÉLEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123

-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

### 11.4. REHABILITATION DES BATIMENTS TRADITIONNELS (GRANGES, ANCIENS CORPS DE FERME,…)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux,…
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,…)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,…).

### 11.5. PRESERVATION DES OUVRAGES TRADITIONNELS

Les murs existants en galets, les cadrans solaires, doivent être restaurés et préservés. Les voutes et abris troglodytes doivent être préservés également ainsi que les caniveaux en « tête de chat ».

### 11.6. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ua 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m). Dans ce cas, une preuve de la réalisation des surfaces nécessaires doit être apportée par le pétitionnaire.

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 $m^2$ y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 $m^2$.*

### 12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Pour les programmes comportant des logements de type collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être prévues.

### 12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

## ARTICLE Ua 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1 DISPOSITIONS GENERALES

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### 13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## ARTICLE Ua 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# CHAPITRE 2
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension pavillonnaire des centres anciens, essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible. Des activités non nuisantes peuvent être admises.

La zone Ub comprend **un sous-secteur Uba** correspondant à une zone non encore desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

## PERIMETRES PARTICULIERS

Certains secteurs de la zone Ub sont concernés par :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- Un **terrain cultivé à protéger au titre de l'article L. 123-1-5. 9°** du Code de l'Urbanisme

## ALEAS NATURELS

La zone Ub comprend des secteurs exposés à des **aléas de glissement de terrain, de ruissellement sur versant et d'inondation de pied de versant**. Ils sont indiqués sur le document graphique du PLU par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de glissement de terrain (G1, G2 et G3)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de ruissellement sur versant (V1, V2 et V3)
- Zone constructible sous conditions liée au risque d'inondation de pied de versant (I'1)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

De plus, dans la zone Ub, il ne sera pas fait **application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme**.

Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

## ARTICLE Ub 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions à usage de commerce, bureau ou artisanat, autres que celles autorisées en article Ub2
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles autorisées en article Ub2
- Toutes les constructions dans le secteur protégé au titre de l'article L123-1-5-9
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### 1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de ruissellement sur versant (V2/V3)**

  La zone concernée par le risque moyen ou fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

  - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
  - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (G2/G3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondation de pied de versant (I'1)**

  Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article Ub2, notamment :

  - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article Ub2
  - Les aires de stationnement

## ARTICLE Ub 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMISES

- Les constructions à usage de commerces pour les parcelles longeant la RD 51, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Leur superficie est limitée à 300 $m^2$ de surface de plancher
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Leur superficie est limitée à 600 $m^2$ de surface de plancher
- Les constructions à usage de bureaux dans la limite de 600 $m^2$ de surface de plancher
- L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent
- Les annexes dans la limite de 40 $m^2$ d'emprise au sol. Une seule admise, piscine non comprise.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### 2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (G1)**
  - Les constructions sont admises, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
  - Les affouillements et exhaussements sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondation de pied de versant (I'1)**

  Les projets admis doivent respecter les prescriptions suivantes :

  - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (Titre I), ne doit pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable doit être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
  - Les projets autorisés en bordure de fossé, canal ou chantourne doivent respecter l'article 6.5 des dispositions générales du présent règlement (Titre I)
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence

  Sont admis :

  - En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
    - Les exceptions définies aux alinéas a. et f. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
    - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article

- En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
- Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ; aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ; approvisionnement en eau ; maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ; défense contre les inondations ; lutte contre la pollution ; protection et conservation des eaux souterraines ; protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ; aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées des constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise totale de 20 $m^2$, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements

### 2.3. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

## ARTICLE Ub 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE Ub 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Dans **le sous-secteur Uba**, un assainissement non collectif des eaux usées est autorisé dans l'attente du réseau public.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)

- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

### 4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE Ub 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Ub 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies, uniquement dans le cadre d'un prolongement d'un front bâti existant
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes, en respectant un retrait minimum de 5 m

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle, de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel,…) ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## ARTICLE Ub 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)
- lorsque, sur la parcelle voisine, une construction existante est déjà implantée sur la limite séparative (la construction nouvelle peut alors s'implanter dans le prolongement de ladite construction existante)
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

## ARTICLE Ub 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE Ub 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE Ub 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **7 m**.

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, d'une hauteur supérieure à 7 m à l'égout de toiture, l'extension des constructions peut être admise dans la continuité de l'existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE Ub 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

- **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ).

- **Les volumes**

  Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

  La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale.

  Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

  Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc… L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. Sont interdits les enduits écrasés, les enduits à gros grains, les enduits à relief,…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte ocre ou gris-beige, proche des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

  Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres, les plaquages de pierres,… ainsi que les panneaux de plaquage ou d'habillage.

- **Les toitures**

  Les toitures doivent être à deux versants parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies et comporteront une passée de toiture de 0,50 m minimum.

  Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35% et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti) ; les toitures terrasses non accessibles de manière permanente doivent être végétalisées.

  Les jacobines, chiens assis,… sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

  La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges nuancés ou rouges vieillis, teintés dans la masse.

  Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

  Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder :

- **En bordure de voie**: 1,80 m de hauteur maximum. Elles seront constituées soit :
  - d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
  - d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie (plus de « vides » que de « pleins »), de conception simple, en matériaux naturels (les matériaux de type plastiques sont interdits), doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle
- **Sur les limites séparatives** : 2 m de hauteur maximum.

Des règes différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,…) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en polyéthylène (matière plastique) apposés sur les clôtures sont proscrits.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. ÉLEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

### 11.4. REHABILITATION DES BATIMENTS TRADITIONNELS (GRANGES, ANCIENS CORPS DE FERME,…)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux,…
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,…)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,…).

### 11.5. PRESERVATION DES OUVRAGES TRADITIONNELS

Les murs existants en galets, les cadrans solaires, doivent être restaurés et préservés. Les voutes et abris troglodytes doivent être préservés également ainsi que les caniveaux en « tête de chat ».

### 11.6. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ub 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat. Dans ce cas, une preuve de la réalisation des surfaces nécessaires doit être apportée par le pétitionnaire.

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 $m^2$ y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 $m^2$.*

### 12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Pour les programmes comportant des logements de type collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être prévues.

### 12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

## ARTICLE Ub 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le construction, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### 13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

### 13.3. SURFACE VEGETALISEE MINIMUM

Au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

## ARTICLE Ub 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.*

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,40.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif

# CHAPITRE 3
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat ancien situés au Nord du chemin de la Roche ou en entrée Nord-Est du vieux village.

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, de densité moyenne à faible, qu'il n'est pas prévu de renforcer en raison de la topographie du site, de l'étroitesse des voies d'accès et de l'exposition aux risques de glissement de terrain. Seule la gestion du bâti existant est admise dans cette zone.

**PERIMETRES PARTICULIERS**

Certains secteurs de la zone Uc sont concernés par :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

**ALEAS NATURELS**

La zone Uc comprend des secteurs exposés à des **aléas de glissement de terrain, de ruissellement sur versant et de chutes de pierres et de blocs**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions liée au risque de ruissellement sur versant (V1)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de glissement de terrain (G1, G2 et G3)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque de chutes de pierres et de blocs (P3)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE UC1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions à vocation d'habitation ou de bureau, autres que celles autorisées en article Uc2
- Les constructions destinées à du commerce, à l'hébergement hôtelier, à de l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### 1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (G2/G3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de chutes de blocs (P3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les aires de stationnement

## ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMISES

- L'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 $m^2$ de surface de plancher totale après travaux
- Le changement de destination vers de l'habitat ou une vocation de bureau des bâtiments existants dont l'emprise au sol est de 50 $m^2$ minimum à date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 $m^2$ de surface de plancher totale après travaux, à conditions :

  - de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère ou à armature métallique

  - de ne pas créer d'extension à l'enveloppe existante du bâtiment

- Les annexes dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol. Une seule admise, piscine non comprise.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### 2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (G1)**
  - Les constructions sont admises, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
  - Les affouillements et exhaussements sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

### 2.3. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

## ARTICLE UC 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

  Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

### 4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE UC 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes, en respectant un retrait minimum de 5 m

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle, de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel,…) ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## ARTICLE UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- lorsque, sur la parcelle voisine, une construction existante est déjà implantée sur la limite séparative (la construction nouvelle peut alors s'implanter dans le prolongement de ladite construction existante)
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

## ARTICLE UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol est définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme.*

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

## ARTICLE UC 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **7 m**.

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, d'une hauteur supérieure à 7 m à l'égout de toiture, l'extension des constructions peut être admise dans la continuité de l'existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE UC 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement bâti**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

- **Implantation des constructions dans le site**

  La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

  Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

  Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

  Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ).

- **Les volumes**

  Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

  La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale.

  Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

  Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc… L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. Sont interdits les enduits écrasés, les enduits à gros grains, les enduits à relief,…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte ocre ou gris-beige, proche des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres, les plaquages de pierres,… ainsi que les panneaux de plaquage ou d'habillage.

- **Les toitures**

Les toitures doivent être à deux versants parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies et comporteront une passée de toiture de 0,50 m minimum.

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35% et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti) ; les toitures terrasses non accessibles de manière permanente doivent être végétalisées.

Les jacobines, chiens assis,… sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « fenêtre de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges nuancés ou rouges vieillis, teintés dans la masse.

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder :

- **En bordure de voie** : 1,80 m de hauteur maximum. Elles seront constituées soit :
  - d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
  - d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie (plus de « vides » que de « pleins »), de conception simple, en matériaux naturels (les matériaux de type plastiques sont interdits), doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle
- **Sur les limites séparatives** :2 m de hauteur maximum.

Des règes différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,…) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en polyéthylène (matière plastique) apposés sur les clôtures sont proscrits.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. ÉLEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

### 11.4. REHABILITATION DES BATIMENTS TRADITIONNELS (GRANGES, ANCIENS CORPS DE FERME,…)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux,…
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,…)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,…).

### 11.5. PRESERVATION DES OUVRAGES TRADITIONNELS

- Les murs existants en galets, les cadrans solaires, doivent être restaurés et préservés. Les voutes et abris troglodytes doivent être préservés également ainsi que les caniveaux en « tête de chat ».

### 11.6. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat. Dans ce cas, une preuve de la réalisation des surfaces nécessaires doit être apportée par le pétitionnaire.

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 $m^2$ y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 $m^2$.*

### 12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

### 12.2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU

Il est exigé 1 place de stationnement par 50 $m^2$ de surface de plancher.

### 12.3. POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle.

## ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### 13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## ARTICLE UC 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.*

Pour les constructions à destination d'habitation, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif

# CHAPITRE 4
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, situés en centre-village (Mairie, salle des fêtes, cimetière, stade,…) et sur le coteau (écoles et Maison de retraite).

**PERIMETRE PARTICULIER**

Certains secteurs de la zone Ue sont concernés par :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

**ALEAS NATURELS**

La zone Ue comprend des secteurs exposés à des **aléas de glissement de terrain et de ruissellement sur versant**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de glissement de terrain (G1, G2 et G3)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de ruissellement sur versant (V1 et V2)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE Ue 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions à vocation d'habitation et de commerces, autres que celles autorisées en article Ue2
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à de l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)

- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### 1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens de ruissellement sur versant (V2)**

  La zone concernée par le risque moyen de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

  - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
  - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (G2/G3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

## ARTICLE Ue 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMISES

- Les constructions à usage d'habitation, de type logement de gardien, à conditions qu'elles soient nécessaires pour assurer la surveillance des bâtiments dont elles dépendent. Ces locaux ont une superficie limitée à 120 $m^2$ de surface de plancher
- Les constructions à usage de commerces dans la limite de 300 $m^2$ de surface de plancher
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### 2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (G1)**
  - Les constructions sont admises, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
  - Les affouillements et exhaussements sont admis, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

### 2.3. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

## ARTICLE Ue 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE Ue 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

### 4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE Ue 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Ue 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes, en respectant un retrait minimum de 5 m

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## ARTICLE Ue 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- lorsque, sur la parcelle voisine, une construction existante est déjà implantée sur la limite séparative (la construction nouvelle peut alors s'implanter dans le prolongement de ladite construction existante)
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

## ARTICLE Ue 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE Ue 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE Ue 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **9 m**.

## ARTICLE Ue 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

## 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement bâti**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

- **Implantation des constructions dans le site**

  La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

  Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

- **Les volumes**

  Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

  La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale.

  Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

  Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc… L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief,…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres, les plaquages de pierres,… ainsi que les panneaux de plaquage ou d'habillage.

- **Les toitures**

  Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

  Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

  Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

  Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder :

- **En bordure de voie** : 1,80 m de hauteur maximum. Elles seront constituées soit :
  - d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
  - d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), en matériaux naturels (les matériaux de type plastiques sont interdits),doublé ou non de haies vives. Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle
- **Sur les limites séparatives** : 2 m de hauteur maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,…) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,…). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition soignée et non grossière.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. ÉLEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

## ARTICLE Ue 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 $m^2$ y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 $m^2$.*

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

## ARTICLE Ue 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### 13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois,

leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## ARTICLE Ue 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# CHAPITRE 5
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Up correspond aux propriétés (au sens « domaine ») présentant un caractère patrimonial, accompagnées d'un parc arboré.

Il s'agit d'une zone de faible densité à vocation principale d'habitat et parfois à vocation économique.

**PERIMETRE PARTICULIER**

Certains secteurs de la zone Up sont concernés par :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

**ALEAS NATURELS**

La zone Up comprend des secteurs exposés à des **aléas de glissement de terrain et de ruissellement sur versant**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de ruissellement sur versant (V1, V2 et V3)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de glissement de terrain (G1, G2 et G3)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE Up 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureau, autres que celles autorisées en article Up2
- Les constructions destinées à du commerce, à de l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières

### 1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de ruissellement sur versant (V2/V3)**

  La zone concernée par le risque moyen de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

  - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
  - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (G2/G3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

## ARTICLE Up 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMISES

- L'extension des constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureau existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- Le changement de destination vers de l'habitat, de l'hébergement hôtelier ou une vocation de bureau des bâtiments existants dont l'emprise au sol est de 50 $m^2$ minimum à date d'approbation du PLU et à conditions :
  - de ne pas concerner des constructions à ossature légère ou à armature métallique,
  - de se limiter soit au volume existant, soit à une extension maximale du bâtiment existant jusqu'à 250 $m^2$ de surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 40 $m^2$ d'emprise au sol. Une seule admise, piscine non comprise.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

### 2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (G1)**
  - Les constructions sont admises, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
  - Les affouillements et exhaussements sont admis, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

### 2.3. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

## ARTICLE Up 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE Up 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

## 4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

## 4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE Up 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Up 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes, en respectant un retrait minimum de 5 m

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle, de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel,…) ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## ARTICLE Up 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- lorsque, sur la parcelle voisine, une construction existante est déjà implantée sur la limite séparative (la construction nouvelle peut alors s'implanter dans le prolongement de ladite construction existante)
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

## ARTICLE Up 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE Up 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE Up 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITION GENERALE

Une hauteur au maximum similaire à la partie de la construction support de l'extension est admise.

### 10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

La hauteur des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE Up 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement bâti**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

- **Implantation des constructions dans le site**

  La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

  Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

  Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

  Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ).

- **Les volumes**

  Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

  Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc… L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. Sont interdits les enduits écrasés, les enduits à gros grains, les enduits à relief,…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain : les enduits devront être de teinte ocre ou gris-beige, proche des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

  Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres, les plaquages de pierres,… ainsi que les panneaux de plaquage ou d'habillage.

- **Les toitures**

  Les toitures (leur pente et leur aspect) doivent respecter le caractère patrimonial du site et l'harmonie générale de l'ensemble des bâtiments.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

  Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

  Les murs de clôture des grandes propriétés (châteaux, belles demeures…) agrémentés de leurs dispositifs architecturaux ouvragés (porches, piliers, grilles d'entrées, portails, etc.), caractérisent le paysage urbain de Anjou. Ces murs et clôtures font partie du patrimoine remarquable de la commune.

  L'entretien et la conservation de ces éléments sont d'une grande importance pour le maintien de la qualité du paysage urbain. Leur protection est nécessaire.

  Ils doivent être restaurés à l'identique pour les parties anciennes.

  En cas de modification ou de construction neuve de la clôture ou de l'accès, le traitement se réalisera en harmonie avec le mur ou la clôture existante (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc.) en respectant le caractère patrimonial du site.

- **Les piscines**

  Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. ÉLEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

### 11.4. REHABILITATION DES BATIMENTS PATRIMONIAUX

Dans un objectif de préservation du patrimoine, le maintien des édifices remarquables est nécessaire. Leur modification ou amélioration est envisageable, mais sous conditions. Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction :

- volumétrie existante de l'environnement architectural,
- aspect général des façades, des toitures et des modénatures (cordon, corniche, encadrements de baie, pilastre...)
- proportion des ouvertures, matériaux,…
- ordonnancement des bâtiments
- caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets, etc.

### 11.5. PRESERVATION DES OUVRAGES TRADITIONNELS

Les murs existants en galets, les cadrans solaires, doivent être restaurés et préservés. Les voutes et abris troglodytes doivent être préservés également ainsi que les caniveaux en « tête de chat ».

### 11.6. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE Up 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat. Dans ce cas, une preuve de la réalisation des surfaces nécessaires doit être apportée par le pétitionnaire.

### 12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

### 12.2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU

Il est exigé 1 place de stationnement par 50 $m^2$ de surface de plancher.

### 12.3. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre et des aires de stationnement suffisantes pour le stationnement du personnel et des services de livraison.

### 12.4. POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle.

## ARTICLE Up 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1. DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### 13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## ARTICLE Up 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# CHAPITRE 6
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **Ux** correspond aux secteurs à vocation d'activités.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Uxa, correspondant à la zone d'activités de la Blondière, située en entrée Est de la commune
- Le sous-secteur Uxb, correspondant au site du silo agricole, situé le long de la route départementale

**PERIMETRE PARTICULIER**

La zone **Ux** est concernée par le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ALEAS NATURELS**

La zone Ux est exposée à des **aléas faibles et moyens de ruissellement sur versant (V1 et V2)**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage. Les secteurs exposés à des aléas faibles (V1) sont constructibles sous conditions ; les secteurs exposés à des aléas moyens (V2) sont inconstructibles sauf exceptions.

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE UX 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. SONT INTERDITS DANS TOUTE LA ZONE UX

- Les constructions à vocation de bureau, autres que celles autorisées en article Ux2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les changements de destination contraires au règlement de la zone

### 1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE SOUS-SECTEUR UXA

- Les constructions à vocation d'habitation, autres que celles autorisées en article Ux2
- Les constructions à vocation de commerce, autres que celles autorisées en article Ux2

### 1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE SOUS-SECTEUR UXB

- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions à vocation de commerce ou d'artisanat

- Les constructions à usage industriel

### 1.4. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens de ruissellement sur versant (V2)**

  La zone concernée par le risque moyen de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

  - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
  - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

## ARTICLE UX 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMIS DANS TOUTE LA ZONE UX

- Les constructions à usage de bureau, à condition d'être liées aux activités implantées dans la zone
- Les aires de stationnement
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone

### 2.2. SONT EGALEMENT ADMISES DANS LE SOUS-SECTEUR UXA

- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage artisanal ou industriel
- Les constructions à usage de commerces dans la limite de 300 $m^2$ de surface de plancher
- Les constructions à usage d'habitation, uniquement pour les activités dont la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la surveillance des bâtiments dont elles dépendent. Ces locaux de gardiennage ont une superficie limitée à 50 $m^2$ de surface de plancher et doivent être intégrés aux locaux d'activités.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 $m^2$ de surface de plancher totale et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire

### 2.3. SONT EGALEMENT ADMISES DANS LE SOUS-SECTEUR UXB

- Les constructions à usage d'entrepôt et/ou de stockage de produits issus de l'agriculture (de type silo)

### 2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

## ARTICLE UX 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE UX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée (autorisation de rejet délivrée par le fermier), doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration),

selon le Code de la Santé publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

### 4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE UX 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

### 6.2. DISPOSITION GENERALE

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle, de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel,…) ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## ARTICLE UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

## ARTICLE UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, il pourra être imposé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

## ARTICLE UX 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

## ARTICLE UX 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

La hauteur maximale des constructions autres qu'à vocation d'habitation ou de bureau est fixée à **12 m**.

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ou de bureau est fixée à **7 m.**

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les installations techniques, telles que cheminées, châteaux d'eau, silo agricole ou tout autre élément rendu nécessaire par la mise en œuvre d'une technique particulière de production.

## ARTICLE UX 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans le site**

  La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

  Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

- **Les volumes**

  Les volumes sont à traiter avec simplicité.

  Les locaux techniques (chaufferie, poste de détente, citernes, stockage divers,…) doivent être dissimulés à l'aide de barrières visuelles en matériaux judicieusement choisis ou de plantations.

  Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme aux niveaux des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

- **Les façades**

  Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, devront présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

  Les coloris vifs et brillants sont interdits.

  Les dispositions telles que les frontons sont interdites si elles ne s'étendent pas à l'ensemble de la façade.

- **Les matériaux**

  Les imitations de matériaux (fausses pierres, briques, postiches d'une architecture étrangère à la région) et l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

  L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

- **Les enseignes**

  Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer la signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux, les néons, les lasers, les panneaux publicitaires et les pré-enseignes sont interdits.

  Toute enseigne apposée sur une construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. À l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activités, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

- **Les dépôts et stockages**

  Ils ne doivent pas être implantés du côté de la RD. Ils doivent être aménagés de façon à minimiser leur impact visuel à partir des espaces publics (plantations, claustras, ...).

- **Les clôtures**

  Les clôtures à proximité des accès des établissements industriels et des carrefours des voies ouverts à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

  Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murs-bahut d'une hauteur inférieure à 1 m surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 m sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

  Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

  Des clôtures différentes peuvent être admises que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles doivent dans ce cas être établies de manière à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

## ARTICLE UX 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 $m^2$ y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 $m^2$.*

### 12.1. DISPOSITIONS GENERALES

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces aires de stationnement ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules : elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

### 12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UXA

- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place pour 50 $m^2$ de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt, 1 place pour 100 $m^2$ de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de bureau et de commerce, 1 place pour 25 $m^2$ de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement de fonction.

## ARTICLE UX 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

## ARTICLE UX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# TITRE III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE 1
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa « LES PLANTEES»

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUa « Les Plantées » correspond à un secteur à urbaniser, situé à proximité directe du centre-village.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat.

La zone 1AUa ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après lancement effectif des travaux de mise en conformité avec la règlementation en vigueur, du traitement des eaux usées de la station d'épuration.

**PERIMETRE PARTICULIER**

La zone 1AUa est concernée par une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

**ALEAS NATURELS**

La zone 1AUa est exposée à des **aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

Dans cette zone, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE 1AUa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**SONT INTERDITS**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à du commerce, à de l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE 1AUa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMISES

Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### 2.2. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est conditionnée :

- au lancement effectif des travaux de mise en conformité avec la règlementation en vigueur, du traitement des eaux usées de la station d'épuration.
- et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUa, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU

### 2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### 2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

## ARTICLE 1AUa 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès, voirie et cheminements piétons doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Plantées », dont le périmètre figure sur le document graphique.

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- La desserte routière de la zone 1AUa sera assurée depuis le chemin des Oches.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voirie principale peut être aménagée en impasse, à conditions :
  - d'être conçue de manière à éventuellement être prolongée pour desservir les parcelles situées directement au Nord
  - de prévoir une aire de retournement
  - de déboucher sur un cheminement piétonnier en direction du village
- Des liaisons piétonnes seront aménagées au sein de l'opération, suivant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation :
  - En direction du centre village, à travers le lotissement du Dauphiné et, plus au Nord, à hauteur du virage de la RD 51
  - En direction de la zone agricole (pour rejoindre le chemin d'exploitation existant).

## ARTICLE 1AUa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE 1AUa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions pourra se réaliser :

- soit à l'alignement de la voie
- soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à 1 m

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## ARTICLE 1AUa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

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

Une distance de 4mètres entre deux constructions peut être imposée.

## ARTICLE 1AUa 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 m**.

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE 1AUa 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement bâti**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

- **Implantation des constructions dans le site**

  La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

  Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

  Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

  Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ).

- **Les volumes**

  Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

  La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale.

  Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

  Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des façades doit être recherchée afin de donner une identité à ce quartier.

- **Les toitures**

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti) ; les toitures terrasses non accessibles de manière permanente doivent être végétalisées.

Les débords de toiture doivent être en harmonie avec les autres constructions.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des façades doit être recherchée afin de donner une identité à ce quartier.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,…). Cependant, une typologie de clôtures peut être proposée en lien avec leurs fonctions, tout en conservant une homogénéité d'ensemble.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUa 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 $m^2$ y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 $m^2$.*

### 12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux roues doivent être prévues.

Des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être prévues pour le stationnement des véhicules visiteurs.

### 12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

## ARTICLE 1AUa 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.

L'opération doit prévoir des espaces publics et aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### 13.2. SURFACE VEGETALISEE MINIMUM

Au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

## ARTICLE 1AUa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.*

Pour les constructions à destination d'habitation, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,40.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable pour les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

# CHAPITRE 2
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb « L'ETRAT»

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUb « L'Etrat » correspond à un secteur à urbaniser, situé dans le centre-village.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat intergénérationnel et d'habitat social.

La zone 1AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après lancement effectif des travaux de mise en conformité avec la règlementation en vigueur, du traitement des eaux usées de la station d'épuration.

La zone 1AUb est divisée en 2 secteurs :

- 1AUb 1 au Nord
- et 1AUb2 au Sud le long du chemin de l'Etrat.

Ces deux secteurs correspondent à deux phases d'aménagement.

**PERIMETRES PARTICULIERS**

La zone 1AUb est concernée par :

- une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique et qui couvre les deux sous secteurs. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- **une servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5. 16° du Code de l'Urbanisme dont le périmètre figure sur le document graphique et qui couvre les deux sous secteurs.

**ALEAS NATURELS**

La zone 1AUb est exposée à des **aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

Dans cette zone, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE 1AUb 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**SONT INTERDITS**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gènes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à du commerce, à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)

- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE 1AUb 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. SONT ADMISES

Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### 2.2. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée :
  - au lancement effectif des travaux de mise en conformité avec la règlementation en vigueur, du traitement des eaux usées de la station d'épuration.
  - et à la réalisation d'une opération d'aménagement portant ou :
    - sur la totalité de la zone 1AUb (secteurs 1AUb1 et 1AUb2),
    - ou sur le secteur 1AUb1,
    - ou le secteur 1AUb2 à condition que le secteur 1AUb1 soit déjà été aménagé
  - et au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU

### 2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### 2.4. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L. 123-1-5. 16° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L. 123-1-5. 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone 1AUb, l'opération devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux.

### 2.5. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

## ARTICLE 1AUb 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès, voirie et cheminements piétons doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « L'Etrat », dont le périmètre figure sur le document graphique.

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- La desserte routière de la zone sera assurée prioritairement depuis le chemin de Champ Berruchon (plusieurs accès possibles)

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voirie principale ne doit pas être aménagée en impasse.
- Une liaison piétonne sera aménagée au sein de l'opération, suivant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation en direction de la bibliothèque et de la salle des fêtes et en direction de la future zone d'équipement publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUb 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE 1AUb 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUb 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions pourra se réaliser :

- soit à l'alignement de la voie

- soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à 1 m

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## ARTICLE 1AUb 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3 m sur ladite limite à l'égout de toiture
- pour les piscines (la distance est comptée à partir de la margelle)

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

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

Une distance de 4 mètres entre deux constructions peut être imposée.

## ARTICLE 1AUb 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUb 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone 1AUb 1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 m**.

Dans la zone 1AUb 2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 m**.

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE 1AUb 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement bâti**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

- **Implantation des constructions dans le site**

  La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

  Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

  Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

  Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ).

- **Les volumes**

  Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

  La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale.

  Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la

construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

  Doivent être recouverts sans délais d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

  À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des façades doit être recherchée afin de donner une identité à ce quartier.

- **Les toitures**

  Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti) ; les toitures terrasses non accessibles de manière permanente doivent être végétalisées.

  Les débords de toiture doivent être en harmonie avec les autres constructions.

  À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des façades doit être recherchée afin de donner une identité à ce quartier.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

  Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures**

  Clore un terrain n'est pas obligatoire.

  À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,…). Cependant, une typologie de clôtures peut être proposée en lien avec leurs fonctions, tout en conservant une homogénéité d'ensemble.

- **Les piscines**

  Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### 11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUb 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 $m^2$ y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 $m^2$.*

### 12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux roues doivent être prévues.

Des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être prévues pour le stationnement des véhicules visiteurs.

### 12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

## ARTICLE 1AUb 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.

L'opération doit prévoir des espaces publics et aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

### 13.2. SURFACE VEGETALISEE MINIMUM

Au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

## ARTICLE 1AUb 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.*

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

# CHAPITRE 3
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée, destinée à assurer le développement de la commune à long terme. Cette zone est à vocation principale d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU.

**PERIMETRE PARTICULIER**

La zone 2AUe est concernée par le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

**ALEAS NATURELS**

La zone 2AUe comprend des secteurs exposés à des **aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

Dans ces secteurs, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE 2AUe1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**SONT INTERDITS**

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce, au bureau, à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE 2AUe2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION, SONT UNIQUEMENT ADMISES

- Les constructions à usage d'infrastructures publiques (voiries, réseaux, aire de stationnement, aménagement de l'espace public et plantation), ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif

### 2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

## ARTICLE 2AUe3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE 2AUe4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

  Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

  Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui

seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE 2AUe5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 2AUe6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra rechercher à créer des continuités urbaines et à s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

## ARTICLE 2AUe7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### 7.2. DISPOSITION GENERALE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## ARTICLE 2AUe8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 2AUe9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 2AUe10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 2AUe11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

## ARTICLE 2AUe12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

## ARTICLE 2AUe13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

## ARTICLE 2AUe14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# TITRE IV :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs :

- des secteurs agricoles paysagers « **Ap** », correspondant aux flancs Sud, Est et Ouest du centre-village, dans lesquels toutes nouvelles constructions ou bâtiments techniques nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont interdites
- des secteurs habités « **Ah** », correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole)

**PERIMETRES PARTICULIERS**

Certains secteurs de la zone A sont concernés par :

- Des **éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

**ALEAS NATURELS**

La zone A comprend des secteurs exposés à des **aléas de ruissellement sur versant, de glissement de terrain, de crue torrentielle, de crue rapide des rivières, d'inondation en pied de versant et d'inondation de plaine**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de ruissellement sur versant (V1, V2 et V3)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de glissement de terrain (G1, G2 et G3)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque de crue torrentielle (T2 et T3)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque de crue rapide des rivières (C3)
- Zone constructible sous conditions liée au risque d'inondation en pied de versant (I'1)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque d'inondation de plaine (I2)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

**RISQUES TECHNOLOGIQUES**

La zone A comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de canalisations de transport de matières dangereuses. Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de

ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. DANS LA ZONE A ET TOUS LES SOUS-SECTEURS, SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées en article A2
- Les constructions destinées à l'industrie, au commerce
- Les constructions à usage artisanal, de bureau et d'entrepôt, à l'exception de celles mentionnées en article A2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, les aires de camping-caravanage
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…)

### 1.2. DANS LA ZONE AP, SONT INTERDITES

Toutes les constructions, exceptées celles mentionnées en article A2

### 1.3. DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES ALEAS NATURELS, SONT INTERDITS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de ruissellement sur versant (V2/V3)**

  La zone concernée par le risque moyen ou fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

  - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
  - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (G2/G3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de crue torrentielle (T2/T3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crue rapide de rivière (C3)**

  Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article A2, notamment :

  - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article A2
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondation de pied de versant (I'1)**
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
  - En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 $m^2$, les parties utilisables de construction situées sous le niveau de référence (0,50 m par rapport au terrain naturel)
  - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
  - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens d'inondation de plaine (I2)**

  Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis en article A2.4, notamment les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article A2.4

### 1.4. DANS LES ZONES CONCERNEES PAR LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES, SONT INTERDITS

- Dans la zone des premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégories
- Dans la zone des effets létaux significatifs, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégories et la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

## ARTICLE A2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

### 2.1. DANS LA ZONE A, SONT ADMIS

Sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage :

- Les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole :
  - Pour les **constructions à usage d'habitation** strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole :
    - La construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments techniques liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants ou édifiés simultanément
    - Les nouvelles constructions devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant (rayon de 25 m) et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments, sauf impossibilités

liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou des contraintes topographiques qui devront être justifiées

- La construction à usage d'habitation ne pourra excéder 250 $m^2$ de surface de plancher
- Les **annexes** à condition d'être liées au logement admis et être implantées à proximité de celui-ci et dans la limite de 40 $m^2$ d'emprise au sol. Une seule admise, piscine non comprise.
- Les **piscines** à condition d'être liées au logement admis et être implantées à proximité de celui-ci.

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les abris pour animaux liés à l'activité des exploitations agricoles,** de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié
- Les **affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions

### 2.2. DANS LES ZONES « AH », SONT ADMIS

- Pour les **constructions existantes à vocation d'habitat** dont la surface de plancher est de **50 m² minimum** à la date d'approbation du PLU :
  - Leur extension dans la limite **250 $m^2$ de surface de plancher totale après travaux**, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire
  - Le changement de destination d'un bâti préexistant accolé, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de **250 $m^2$ de surface de plancher totale après travaux**, y compris l'existant
- Le **changement de destination vers de l'habitat**, des bâtiments existants dont l'emprise au sol est de 50 $m^2$ minimum à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **250 $m^2$ de surface de plancher totale après travaux**, à conditions :
  - de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel
  - de ne pas créer d'extension à l'enveloppe existante du bâtiment
- Les **annexes** dans la limite de 40 $m^2$ d'emprise au sol. Une seule admise, piscine non comprise.
- Les **piscines**, à condition d'être liées au logement admis
- **L'extension des bâtiments à usage artisanal ou d'entrepôt** (non liés à l'activité agricole) d'une surface de plancher de 50 $m^2$ minimum à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de leur surface de plancher existante et jusqu'à 250 $m^2$ de surface de plancher totale maximum après travaux, et à condition qu'elle ne présente pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agro-naturel
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site
- Les **affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions

### 2.3. DANS LES ZONES « AP », SONT ADMIS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

## 2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (G1)**
  - Les constructions sont admises, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
  - Les affouillements et exhaussements sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues rapides de rivières (C3)**

  Les projets admis doivent respecter les prescriptions suivantes :

  - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (Titre I), ne doit pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable doit être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
  - Les projets autorisés en bordure de fossé, canal ou chantourne doivent respecter l'article 6.5 des dispositions générales du présent règlement (Titre I)
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence

  Sont admis :

  - En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
    - Les exceptions définies aux alinéas a. et f. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
    - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
  - En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
  - Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ; aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ; approvisionnement en eau ; maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ; défense contre les inondations ; lutte contre la pollution ; protection et conservation des eaux souterraines ; protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ; aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
  - Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées des constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
  - Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise totale de 20 $m^2$, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondation en pied de versant (I'1)**

  Les projets admis doivent respecter les prescriptions suivantes :

  - Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
  - Pour les modifications de bâtiments existants ou extensions de moins de 20 $m^2$ : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (0,50 m)
  - Pour les constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 $m^2$ : le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur un vide sanitaire ouvert, doit être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (0,50 m)
  - Le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (Titre I), doit être inférieur ou égal à 0,20
  - Les projets autorisés en bordure de fossé, canal ou chantourne doivent respecter l'article 6.5 des dispositions générales du présent règlement (Titre I)
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (0,50 m)
  - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

  Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article A1.3 et sous réserve du respect des prescriptions sus-citées, notamment les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens d'inondation de plaine (I2)**

  Les projets admis doivent respecter les prescriptions suivantes :

  - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (Titre I), ne doit pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable doit être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence (1 m)
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (1 m)
  - Les projets autorisés en bordure de fossé, canal ou chantourne doivent respecter l'article 6.5 des dispositions générales du présent règlement (Titre I)
  - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au-dessus du niveau de la crue de référence (1 m)

  Sont admis :

  - Les exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (Titre I) respectant les conditions énoncées à cet article, sauf les changements de destination visant à la création de logements
  - L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle
  - Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistantes sur le lieu de leur implantation
  - Les serres tunnels et leurs équipements
  - Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sports et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 $m^2$, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement
  - Les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

- Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ; aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ; approvisionnement en eau ; maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ; défense contre les inondations ; lutte contre la pollution ; protection et conservation des eaux souterraines ; protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines ; aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de crue torrentielle (T2, T3)**

  Une marge de recul de 20 m par rapport à l'axe du lit du torrent doit être respectée pour les constructions autorisées au titre des exceptions définies à l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (Titre I)

### 2.5. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

## ARTICLE A3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion

- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

### 4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

### 6.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement des voies.

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## ARTICLE A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 3 m sur la limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article A10 du présent règlement) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## ARTICLE A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol, excepté dans les zones Ah où le coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,50.

## ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- **7 m** à l'égout de toiture pour les bâtiments à usage d'habitation
- **10 m** à l'égout de toiture pour les bâtiments à usage agricole

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsque les constructions sont édifiées en limite séparative, une hauteur maximale de 3 m est autorisée sur cette limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article 10 du présent règlement) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE A11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

- **Implantation sur le terrain**

  La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

  La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

- **Façade**

  Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- **Toiture**
  - Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone :

    Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement).

    Les jacobines chiens assis, outeaux,… sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « velux » doivent être d'une largeur inférieure à 0,80 m et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

    La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges nuancés ou rouges vieillis, teintés dans la masse.

    Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

  - Pour les autres constructions autorisées :

    Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- **Insertion de panneaux solaires**

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

### 11.5. LES CLOTURES

**En zone A** : les clôtures doivent être constituées soit d'une clôture agricole (clôture herbagère à 3 à 5 rangées de fils) ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre) ou d'une haie vive composée d'essences indigènes à la région (une liste est fournie à titre indicatif).

**En zone Ah** : les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur. Les éléments maçonnés ne pourront excéder 0,80 m de hauteur.

### 11.6. ÉLEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

### 11.7. REHABILITATION DES BATIMENTS TRADITIONNELS (GRANGES, ANCIENS CORPS DE FERME,…)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux,…
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,…)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,…).

### 11.8. PRESERVATION DES OUVRAGES TRADITIONNELS

Les murs existants en galets, les cadrans solaires, doivent être restaurés et préservés. Les voutes et abris troglodytes doivent être préservés également ainsi que les caniveaux en « tête de chat ».

### 11.9. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

## ARTICLE A13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

### 13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## ARTICLE A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# TITRE V :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit d'une zone à vocation naturelle, où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

La zone N comprend plusieurs sous - secteurs :

- Des secteurs habités « **Nh** », correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité naturelle ou forestière)
- Un secteur protégé « **Np** », correspondant à la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Grand Bois »
- Un secteur naturel de corridor écologique pour la faune « **Nco** » le long du Lambroz
- Un secteur « **Nt** », correspondant aux sites d'intérêt patrimonial et touristique de la Tour du Château et de la Motte castrale
- Des secteurs « **Ne** », correspondant à une zone d'équipements publics tels que les installations sur le site de la déchèterie et du réservoir d'eau
- Un secteur « **Nca** », correspondant à un ancien site à usage de dépôt de déchets ménagers

## PERIMETRES PARTICULIERS

Certains secteurs de la zone N sont concernés par :

- Des **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Le **périmètre de protection modifié autour du Château d'Anjou**, dans lequel tous les nouveaux projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

## ALEAS NATURELS

La zone N comprend des secteurs exposés à des **aléas de ruissellement sur versant, de glissement de terrain, de crue torrentielle, de crue rapide des rivières, d'inondation de plaine et de chutes de pierres et de blocs**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de ruissellement sur versant (V1 et V2)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible sauf exceptions liée au risque de glissement de terrain (G1, G2 et G3)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque de crue torrentielle (T2 et T3)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque de crue rapide des rivières (C3)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque d'inondation en pied de versant (I'1)
- Zone inconstructible sauf exceptions liée au risque de chutes de pierres et de blocs (P3)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

## ARTICLE N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. DANS TOUTE LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS, SONT INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées en article N2
- Les constructions destinées à l'industrie, au commerce
- Les constructions à usage artisanal, de bureau et d'entrepôt, à l'exception de celles mentionnées en article N2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,…), à l'exception de celles mentionnées en article N2

### 1.2. DANS LES ZONES NP, SONT EGALEMENT INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, de la faune et de la flore

### 1.3. DANS LES ZONES NCO, SONT EGALEMENT INTERDITS

Toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité.

### 1.3. DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES ALEAS NATURELS, SONT INTERDITS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens de ruissellement sur versant (V2)**

  La zone concernée par le risque moyen ou fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

  - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
  - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (G2/G3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article

- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de crue torrentielle (T2/T3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
  - Les aires de stationnement
  - Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crue rapide de rivière (C3)**

  Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article N2.8, notamment :

  - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article N2.8
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondation de pied de versant (I'1)**

  Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article N2.8, notamment :

  - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article N2.8
  - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de chutes de pierres et de blocs (P3)**
  - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
  - Les aires de stationnement

## ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées dans les paragraphes suivants, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### 2.1. DANS LA ZONE N SONT ADMIS

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article N11)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et / où ils sont nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

### 2.2. DANS LES ZONES « NH » SONT ADMIS

- Pour les **constructions existantes à vocation d'habitation** dont la surface de plancher est de **50 m²** minimum à la date d'approbation du PLU :
  - Leur extension dans la limite **250 m² de surface de plancher totale après travaux**, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire
  - Le changement de destination d'un bâti préexistant accolé, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de **250 m² de surface de plancher totale** après travaux, y compris l'existant
- Le **changement de destination vers de l'habitat**, des bâtiments existants dont l'emprise au sol est de 50 m² minimum à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **250 m² de surface de plancher totale** après travaux, à conditions :
  - de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel
  - de ne pas créer d'extension à l'enveloppe existante du bâtiment
- Les **annexes** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Une seule admise, piscine non comprise.
- Les **piscines**, à conditions d'être liées au logement admis
- **L'extension des bâtiments à usage artisanal ou d'entrepôt** (non liés à l'activité agricole) d'une surface de plancher de 50 m² minimum à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de leur surface de plancher existante et jusqu'à 250 m² de surface de plancher totale maximum après travaux, et à condition qu'elle ne présente pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agro-naturel
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site
- Les **affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

### 2.3. DANS LA ZONE « NP », SONT ADMIS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### 2.4. DANS LA ZONE « NCO », SONT ADMIS

Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article N11).

### 2.5. DANS LA ZONE « NE » SONT ADMIS

Les ICPE tels que les déchèteries, l'aménagement de plateformes phytosanitaires, aires de lavage,…

Les installations liées à la gestion de la ressource en eau…

### 2.6. DANS LES ZONES « NT » SONT ADMIS

- Les aires de stationnement
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur, à l'accueil du public et à l'entretien des sites de la Tour du Château et de la Motte castrale

## 2.7. DANS LA ZONE « NCA » SONT ADMIS

- Les dépôts et les déchets inertes (dans le cadre du dépôt contrôlé communal)

## 2.8. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (V1)**

  Les constructions sont admises, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (G1)**
  - Les constructions sont admises, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
  - Les affouillements et exhaussements sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues rapides de rivières (C3)**

  Les projets admis doivent respecter les prescriptions suivantes :

  - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (Titre I), ne doit pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable doit être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
  - Les projets autorisés en bordure de fossé, canal ou chantourne doivent respecter l'article 6.5 des dispositions générales du présent règlement (Titre I)
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence

  Sont admis :

  - En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
    - Les exceptions définies aux alinéas a. et f. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
    - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
  - En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
  - Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ; aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ; approvisionnement en eau ; maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ; défense contre les inondations ; lutte contre la pollution ; protection et conservation des eaux souterraines ; protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ; aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
  - Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées des constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
  - Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise totale de 20 $m^2$, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondation en pied de versant (I'1)**

  Les projets admis doivent respecter les prescriptions suivantes :

  - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (Titre I), ne doit pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable doit être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
  - Les projets autorisés en bordure de fossé, canal ou chantourne doivent respecter l'article 6.5 des dispositions générales du présent règlement (Titre I)
  - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence

  Sont admis :

  - En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
    - Les exceptions définies aux alinéas a. et f. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
    - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
  - En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 6.4. des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
  - Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ; aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ; approvisionnement en eau ; maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ; défense contre les inondations ; lutte contre la pollution ; protection et conservation des eaux souterraines ; protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ; aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
  - Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées des constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
  - Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise totale de 20 $m^2$, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements

### 2.9. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

## ARTICLE N3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3.2. VOIRIE

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE N4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire d'Anjou sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle (dès lors que la nature du sol le permet), ou la retenue dans des bassins, citernes,…

En présence du réseau public collecteur, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence du réseau public collecteur ou en cas d'insuffisance du réseau, toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

### 4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### 4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,…) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

### 6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement des voies.

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

## ARTICLE N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

### 7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 3 m sur la limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article N10 du présent règlement) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

## ARTICLE N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol, excepté dans les zones Nh où le coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,50.

## ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- **7m** pour les bâtiments à usage d'habitation
- **10 m** pour les bâtiments à usage forestier
- **3,50 m** pour les abris pour animaux parqués

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsque les constructions sont édifiées en limite séparative, une hauteur maximale de 3 m est autorisée sur cette limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article N10 du présent règlement) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant

## ARTICLE N11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### 11.2. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans son environnement**

  Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

- **Implantation sur le terrain**

  La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

  La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

- **Façade**

  Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc…

  L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- **Toiture**
  - Pour les constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone :

    Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35 et 60%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement).

Les jacobines chiens assis, outeaux,… sont interdits. Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « velux » doivent être d'une largeur inférieure à 0,80 m et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation saillante ne sera acceptée.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges nuancés ou rouges vieillis, teintés dans la masse.

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- Pour les autres constructions autorisées :

  Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- **Insertion de panneaux solaires**

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Clôtures**

  **En zone N** : les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie vive composée d'essences locales.

  **En zone Nh :** les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur. Les éléments maçonnés ne pourront excéder 0,80 m de hauteur.

  **Dans les zones Nco**, les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation.

### 11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS POUR ANIMAUX PARQUES

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins une demi face
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol

### 11.4. ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

### 11.5. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

## ARTICLE N13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

### 13.1. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

### 13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

## ARTICLE N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# TITRE VI :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5. 7° DU CODE DE L'URBANISME ET AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS ISOLÉS

# ÉLEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE

- **Dispositions générales**

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les éléments identifiés peuvent être :

- des éléments bâtis (châteaux, demeures de caractère, église,…) et du « petit patrimoine » bâti (fontaine, lavoir, croix,…)
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (parcs, haies, zones humides, chemins ou berges, arbres et plantations d'alignement…)
- des secteurs patrimoniaux particulièrement remarquables (demeures et propriétés remarquables)

- **Conséquences de l'identification au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**
  - La démolition des éléments identifiés, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
  - Le déplacement des éléments identifiés est autorisé et contrôlé (notamment pour les croix)
  - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

- **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**[1]

| Typologie | N° sur plan de zonage | Description de l'élément | Localisation |
|---|---|---|---|
| **Château, demeures et propriétés remarquables** | **1** | **Domaine de Bectoz**<br>Epoque : Moderne / XVIes.<br>Le château de Bectoz date probablement du XVIe siècle, il a été ensuite fortement modifié. La grosse tour ronde, qui a servi de pigeonnier, contraste avec le caractère austère du reste de la façade.<br>Logis composé d'un bâtiment rectangulaire avec rez-de-chaussée et deux étages. Sur la façade avant, la partie centrale forme un avant-corps. Toiture à quatre pans. Percements réguliers et symétriques des baies. Linteaux cintrés au rez-de-chaussée et au premier étage (sauf porte d'entrée), linteau droit au deuxième étage. Les allèges des fenêtres centrales du premier étage ont été abaissées (modification XIXe ou début XXe siècle). | Montée du village |
| | **2** | **Propriété Duc** | Chemin de Bresson |
| | **3** | **Propriété Billon** | Chemin des Aubergeons |
| | **4** | **La Sablière** | Chemin de l'église |
| | **5** | **Propriété Blain** | Chemin de l'église |
| | **6** | **Propriété Gonssollin** | Chemin des Oches |

[1] Sources : Patrimoine en Isère – inventaire du patrimoine – Pays de Roussillon - Conservation du patrimoine de l'Isère – septembre 2005
Association Anjou à une histoire – Le circuit des croix – octobre 2007
INTERSTICE

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Patrimoine archéologique** | **7** | **Motte castrale**<br>Epoque : Moyen-Age<br>La motte d'Anjou est conservée sur douze mètres de hauteur avec une plate-forme de trente mètres de diamètre. Il s'agit d'une fortification de terre parmi les plus volumineuses édifiée de manière artificielle. | Lieu-dit La tour |
| | **8** | **Vestiges du château d'Anjou : La tour**<br>Epoque : Moyen-Age / Moderne / XVe s.<br>Il ne subsiste du château d'Anjou qu'une tour circulaire â l'angle d'un corps de bâtiment en grande partie disparu. Un document daté de 1804 permet de restituer un édifice élevé sur trois niveaux *avec* trois ailes entourant une cour centrale fermée par un portail à l'est. Une seconde tour venait encadrer la façade principale. Edifice probablement construit au XVe, largement modifié au XVIIe siècle. | Lieu-dit la tour |
| **Patrimoine religieux** | **9** | **Chapelle Notre-Dame de Pitié**<br>Epoque : contemporaine<br>Chapelle d'un hôpital mentionné au XIVe siècle mais entièrement reconstruite à l'époque moderne. Elle présente un profond chœur brisé â chevet plat, flanqué à l'ouest d'un clocher massif de plan rectangulaire dans lequel est conservée une cloche datée de 1754. La nef, désaxée par rapport au chœur, a perdu son couvrement et son enduit Intérieur, elle est éclairée par deux baies cintrées logées dans le mur sud. la porte d'entrée, située dans le mur gouttereau sud, est agrémentée d'une élégante composition d'inspiration classique, exécutée entièrement en molasse. Deux pilastres à base et chapiteau mouluré y supportent un haut entablement composé d'une architrave et d'une frise, lequel est surmonté *dune* corniche saillante à ressauts sur laque/le prennent place deux éléments sculptés, au galbe proche de celui des consoles. Une inscription, aujourd'hui en partie effacée, est gravée sur rentablement. La date de 1729 s'y devine, permettant de situer la réalisation de cette porte avec précision. | Dans le bourg ancien, en bordure de l'ancienne rue principale. |
| | **10** | **Eglise Saint-Sauveur**<br>Epoque: contemporaine / XIXe s.<br>Edifice néo roman du XIXe siècle. Façade entièrement construite en gros blocs de molasse, partie haute couverte d'un enduit. L'encadrement des portes est en pierre de taille, trois baies sont en plein cintre.<br>Intérieur courte nef à trois travées séparées par des doubleaux reposant sur des pilastres, deux bras de transept larges el profonds, chœur de grande proportion, large corniche courante sur l'ensemble de l'édifice. | le bourg |
| **Patrimoine public ou d'intérêt collectif** | **11** | **Ecole**<br>Epoque : contemporaine / 1900<br>Bâtiment rectangulaire à un étage compose de trois corps de bâtiment.<br>Avant-corps central sur la façade principale. Toit à trois pans aux extrémités et â quatre pans en partie centrale. Percements réguliers et symétriques. Les anciennes menuiseries en bois ont été remplacées par des menuiseries récentes qui ne respectent pas les mêmes proportions ni les divisions de carreaux | |
| | **12** | **Maison de retraite** | |
| **Croix**<br>**Monument commémoratif** | **13** | **Croix de carrefour**<br>Epoque : contemporaine / XIXe?<br>Croix en bordure de route, sur socle Quadrangulaire, composée de traverses de section carrée ; inscription incisée sur la traverse horizontale et croix en partie effacée au centre; croix H.300 cm. | RD 51 |

| | | |
|---|---|---|
| **14** | **Croix de carrefour**<br>Croix de carrefour orné de deux anges en prière; base surélevée avec figuration de la Vierge à l'Enfant, traverses ajourées et terminées par des têtes d'ange et des fleurons; socle en pierre quadrangulaire à large emmarchement. Dimension : H.105 - croix H.160 - 1.90 cm. | RD 51 |
| **15** | **Croix de la chapelle Notre-Dame**<br>Epoque : contemporaine / XIXe?<br>Croix simple, composée de deux traverses plates rivetées et soudées à l'extrémité fleuronnée : croisée soulignée d'une croix tréflée. | Vieux village |
| **16** | **Croix de mission**<br>Epoque : contemporaine / 1864<br>Sur la base de la croix, fleurons et figuration d'un vase surmonté d'une croix et entouré d'un serpent ; inscription sur le socle « mission de 1864 ». | Eglise du bas |
| **17** | **Croix de Saint-Marc**<br>Epoque : contemporaine / XI Xe s.<br>Croix composée de deux traverses plates rivetées et soudées terminées en pointe, petit socle en moellons. | La Blondière |
| **18** | **Croix de carrefour**<br>Epoque : contemporaine / XIXe ou déb. XXe.<br>Croix composée de deux traverses plaies rivetées et soudées terminées en pointe, volutes en C à chaque angle ; croix H.105 · 1.45 cm. | Les grands champs |
| **19** | **Croix de chemin**<br>Epoque : contemporaine / XXe s.<br>La base de la croix. parallélépipédique à table quadrangulaire. Repose sur un mur; base de la croix architecturée dans le style gothique, avec au centre un quadrilobe et une niche contenant un personnage (le Christ ?) tenant un calice. A la croisée figuration du baptême du Christ. Les extrémités fleuronnées forment un cadre avec à l'intérieur présence d'un personnage. Socle H.50 - croix H.118 - 1.70 cm. | Montée du village |
| **20** | **Croix**<br>Epoque: contemporaine /XXe s. (sode plus ancien)<br>Croix accolée à un mur de clôture, sur un soubassement quadrangulaire constitué de blocs de molasse appareillés el d'une table à profil en cavet.<br>Croix composée de deux traverses de section carrée, aux extrémités en pointe. Socle H.104 -1.86 ; croix H.220 - 1.130. cm.<br>Noies : La croix est moderne, elle est appelée calvaire par les villageois. | Chemin de la Roche |
| **21** | **Croix de carrefour**<br>Epoque : contemporaine /XIXes.<br>Croix composée de deux traverses de section carrée, aux extrémités en pointe. Croix H.160. cm.<br>Notes : Socle (pierre?) ruiné et caché par la végétation. | Les Patas |
| **22** | **Croix de carrefour**<br>Epoque: contemporaine /1829<br>Croix sur un socle en pierre composé d'un fût cylindrique sur embase carrée ; pied de la croix orné de quatre consoles en volutes ; deux traverses de section carrée terminées en pointes de lances ; ornements aux angles. Croix H.160· 1.50 cm<br>Noies : Tige de la croix tordue, traces de rouille ; consoles dessoudées. | Chemin de la Pichatière |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **23** | **Porte d'entrée du Cimetière**<br>Composée de deux piliers en molasse surmontés de consoles avec pommes de pin au sommet (inscription: 1829). Porte à deux vantaux, en fer forgé : fer de lance et arabesque, imposte, tôle repoussée avec représentation de la chouette aux ailes déployées, de face, qui repose sur une branche depuis laquelle partent deux faux qui l'encadrent. Inscription en fer découpé au-dessus: REQUIESCANT IN PACE AMEN.<br>Croix: fer forgée. tôle découpée au-dessus, volutes affrontées à la base, décor de losanges dans les traverses, Trois feuilles de chêne en t61e découpée sont placées aux trois extrémités, Etoile à cinq branches dans un cercle au centre.<br>Petite niche en molasse à droite de la porte, petit décor de pilastre et coquille, Statuette Notre-Dame à l'intérieur (elle n'est pas d'origine), | Le bourg<br>En partie sur l'emplacement de l'ancienne église. |
| | **24** | **Monument aux morts**<br>Epoque : contemporaine<br>Obélisque surélevé. L'accès se fait par trois degrés sur une plate-forme carrée close par un petit muret surmonte d'une grille en fer forgé, à décor d'entrelacs. Sur la face sud : dé carré à profil en talon renversé dans le bas avec inscription gravée des noms. prénoms el insignes militaires des soldats morts durant la Première Guerre. Sur l'obélisque, inscription gravée sur la moitié haute : La commune d'Anjou a ses enfants morts pour la France.<br>Deux fusils croisés et deux drapeaux avec casque de poilu au centre, des branches de lauriers nouées par un ruban au dessous. Frise au sommet et croix de guerre sculptée.<br>Face Ouest. seule une plaque apposée sur un dé 1939-1945 et les noms et prénoms des soldats morts.<br>Face Est, plaque apposée sur un dé : 1952-1962 à la mémoire des combattants d'Algérie, Tunisie, Maroc. | Coté sud de l'église |
| **Lavoir Fontaine** | **25** | **Lavoir et fontaine des Granges**<br>Epoque: contemporaine /1900<br>Lavoir couvert par un toit à deux pans en partie centrale et trois pans aux extrémités. Bassin du lavoir rectangulaire avec galerie couverte sur les quatre côtés. Fontaine adossée au mur du lavoir avec bassin semi-circulaire légèrement surélevé. Muret récent en pierre, monté entre le lavoir et la fontaine.<br>Le lavoir et la fontaine étaient avant la 1erguerre situées contre l'église près de l'entrée et ont été déplacés pour installer le monument aux morts. | Sur la place entre l'église et l'agence postale |
| | **26** | **Fontaine** | Vieux village - chapelle |
| | **27** | **Fontaine** | Ecole |
| | **28** | **Fontaine** | Chemin de la roche |
| | **29** | **Fontaine** | Vieux village |
| | **30** | **Fontaine** | Montée de l'Eglise |

- **Éléments naturels protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**

Ces éléments figurent sur le plan de zonage.

En outre, sont protégés sur l'ensemble du territoire et doivent être restaurés :

- les murs en galets,
- les cadrans solaires,
- les voutes et abris troglodytes,
- les caniveaux en « tête de chat ».

# ESPACES BOISES CLASSES ISOLES

- **Dispositions générales**

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « *classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ».

Parmi les espaces boisés classés isolés, le PLU d'Anjou protège :

- Le sapin de la Victoire – chemin de la Feyta
- Le châtaigner – chemin de la Feyta
- Le murier – chemin de l'Etrat
- Le cèdre au cimetière – rue du Dauphiné
- Le murier – chemin de Champ Godinet
- Des gros chênes – sur la côtière