

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH du Douessin

Modification n°1 Modification n°2

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 11 mai
2023*

*Le Président de la Communauté
d'Agglomération Saumur Val de Loire*

Jackie GOULET CLAISSE

REGLEMENT P.L.U.i.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.i.	p. 2
Article 2 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 3 : Emplacements réservés	p. 6
Article 4 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 5 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 6 : Clôtures	p. 6

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

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

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

ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Des secteurs et sous-secteurs indicés (t) sont créés pour tenir compte des spécificités des communes du Layon (St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon) en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».

Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (t) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

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

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

☛ **secteur UA/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

BRIGNE / Rue de la Croix Blanche (UA / OAP-BR-1)

DENEZE / Rue Principale (UA / OAP-DE-1)

FORGES / Rue de la Chenevôtière (UA / OAP-FO-2)

DOUE-LA-FONTAINE / La Perception (UA / OAP-DO-7)

DOUE-LA-FONTAINE / Arrière école Soulangier (UA / OAP-DO-14)

DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Cholet / Avenue St-Exupéry (UA / OAP-DO-13)

ST-GEORGES / Rue du Canal de Monsieur (UA / OAP-GE-4)

☛ **secteur UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Centres-bourgs de Meigné, Montfort et Brigneau (Brigné), centres-bourgs de Forges et St-Georges partiellement

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

Village de Rochemenier

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

Centre-ville de Doué

☛ **secteur UAh** au sein duquel la hauteur maximale des constructions fait l'objet d'une réglementation spécifique;

Villages de Douce, Soulangier et La Chapelle à Doué-la-Fontaine, centre-bourg de Concourson

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

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

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

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

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

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

UE : zone à vocation d'équipements.

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

UY : zone à vocation d'activités.

ZA existantes : La Saulaie, Les Fougères, AFPA, La Croix-St-Marc (Doué)

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

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

On distinguera :

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

☛ **secteurs 1AUh** vocation dominante habitat, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

BRIGNE / Rue St-Aignan (1AUh / OAP-BR-2)
CONCOURSON / Chemin de la Fontaine (1AUh / OAP-CO-3)
DENEZE / Ancien stade (1AUh / OAP-DE-2)
FORGES / Les Epinettes (1AUh / OAP-FO-1)
LOURESSE-ROCHEMENIER / Impasse des Lauriers (1AUh / OAP-LO-1)
LOURESSE-ROCHEMENIER / Le Dahou (1AUh / OAP-LO-3)
MONTFORT / Les Chênes (1AUh / OAP-MO-1)
ST-GEORGES / Extension Le Clos Davy (1AUh / OAP-GE-2)
ST-GEORGES / Rue de Châtelaison (1AUh / OAP-GE1)
LES ULMES / Centre-Bourg (1AUh / OAP-UL-1)
DOUE-LA-FONTAINE / Le Fief Limousin (1AUh / OAP-DO-10)

☛ **sous-secteur 1AUha** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

MEIGNE / Derrière l'Eglise (1AUha / OAP-ME-1)

☛ **secteurs 1AUy** vocation dominante d'activités, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

DOUE-LA-FONTAINE / Extension ZA La Saulaie (1AUy / OAP-DO-4)

☛ **sous-secteur 1AUya** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

LOURESSE-ROCHEMENIER / Extension ZA Les Justices (1AUya / OAP-LO-4)

LES VERCHERS / Extension ZA Les Fontaines (1AUya / OAP-VE-3)

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

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

☛ **secteur 2AUc** principalement à vocation de commerces et de services, non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation

Extension La Petite Champagne (Doué)

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

☛ **secteur At** : STECAL* activités et /ou hébergement touristiques

At1 Hébergement en roulotte à Cru (Meigné)

At2 Le Village de Forges (Denezé)

At3 Linière (Brigné)

☛ **secteur Ab** : STECAL sédentarisation des gens du voyage

Ab1 Rte des Verchers (Doué), La Cerisaie (Les Verchers)

Ab2 Montfief (Doué)

☛ **secteur Ac** : secteur autorisant les carrières

Le Clos Melon (Doué)

☛ **secteur Ah** : STECAL hameau avec possibilités d'évolution encadrées du bâti

Les Moulins et Linières (Brigné), Villeneuve, La Rue, Saugré et La Carte (Denezé), Cru (Meigné), Lande Elevée, La Chenevôtière et La Marsonnière (Forges), Le Moulin Cassé et La Motelle (Les Ulmes), Baugé, Les Hautes-Fontaines, Les Basses-Fontaines, Artenay, Argentay, La Troitière, Beauvais, Ligné, L'Aveau et Savonnière

(Les Verchers), Les Rochettes et Cossé (Concourson), Méa et La Raguenière (St-Georges)

- ☛ **secteur Ak** : STECAL aire d'accueil des gens du voyage
(Doué)
- ☛ **secteur Ap** : secteur agricole protégé du fait de sa sensibilité paysagère ou du potentiel de développement urbain qu'il peut représenter à long terme
Coteaux du Layon, Abords du village de Rochemenier, Franges sud, nord-ouest et nord-est de l'agglomération de Doué, approche Est du village de Meigné, butte d'Argentay
- ☛ **secteur As** : secteur agricole réservé aux activités de pépinières et de rosiers
Petite partie de la frange sud de l'agglomération de Doué
- ☛ **secteur Av** : secteur viticole protégé
Terrains en AOC Anjou, Saumur présentant un enjeu de protection
- ☛ **sous-secteur Avp** : sous-secteur viticole de protection stricte
Terrains en AOC Coteaux de Saumur, Coteaux du Layon et Anjou-Villages présentant un enjeu de protection (hors secteur Ap)
- ☛ **secteur Ay** : STECAL activités
Boulangier (St-Georges), Brocante-Cabaret (St-Georges), entreprise de TP (Concourson), silos (Dénezé, St-Georges, Louresse), entreprise de matériel agricole (Doué), entreprise de sérigraphie (Les Ulmes)
- ☛ **secteur Az** : STECAL équipement public (station d'épuration ...)

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

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

- ☛ **Secteur Nd** : STECAL diversification au niveau de grandes propriétés bâties
Châteaux de Maurepart et Boisairault (Brigné), Château d'Echeuilly, Bussy-Fontaines et Baugé, La Commanderie, Les Doves (Les Verchers), Château de Launay (Louresse), Châteaux de La Tremblaye et La Brétaudière, Le Portail (Meigné), Saugré et Abbaye de Chavais (Dénezé), Châteaux des Mines et de Fougerolles, Le Grand Champ Loin, Gaubau (St-Georges)
- ☛ **secteur Nf** : secteur correspondant aux espaces forestiers
- ☛ **secteur Nj** : STECAL jardins familiaux
Doué, St-Georges
- ☛ **secteur Ni** : STECAL destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente
aires de jeux et de loisirs (St-Georges), plan d'eau (Louresse), aires de jeux, plan d'eau, stade (Les Verchers), aire de loisirs (Brigné), aire de jeux et de loisirs, terrain de paintball (Forges), centre de loisirs (Doué), espace vert de détente (Montfort)
- ☛ **sous-secteur Nlc** : STECAL autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs
campings de Concourson et St-Georges
- ☛ **secteur Np** : STECAL protection et valorisation d'un site à caractère patrimonial
Les Perrières, Le Château de Soulangier et La Motte (Doué)
- ☛ **secteur Nr** : STECAL stockages de déchets
Linière (Brigné), Sous la Barre, Le Clos Melon (Doué)
- ☛ **secteur Nt** : STECAL activités touristiques
*Nt1 Terre de Rose (Doué)
Nt2 Les Chemins de la Rose (Doué)*
- ☛ **sous-secteur Ntz/Ntza** : STECAL Bioparc, le Ntza correspondant à la partie du site restant en assainissement non collectif
Bioparc (Doué)
- ☛ **secteur Nw** : STECAL champ photovoltaïque

Ancienne décharge (Montfort)

- ☛ **secteur Nx** : STECAL activités nécessitant des affouillements et exhaussements
espaces de manœuvres de l'AFPA (Doué)
- ☛ **secteur Ny** : STECAL activités
activité route de Martigné (Louresse)
- ☛ **secteur Nz** : STECAL équipement public (station d'épuration ...)

ARTICLE 3 EMBLEMES RESERVES

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

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

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

ARTICLE 4 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 5 ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

ARTICLE 6 CLOTURES

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 27
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	p. 45
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 52
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 59

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

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

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

Cette zone est à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes), avec la présence d'un hyper-centre sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine caractérisé par son dynamisme commercial pour lequel il convient de maîtriser les éventuels changements de destination de locaux commerciaux ou de services et de permettre l'implantation de nouveaux commerces.

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

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

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

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

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

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

Cette zone comprend un sous-secteur UA_{ht} correspondant à un secteur voué aux hébergements touristiques.

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

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

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

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

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

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

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

Cette zone est en grande partie concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – cf. *carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement*).

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité faible pour les communes de Denezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).

Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

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

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

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

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

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

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Rappels :

- 1- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2. **Doit faire l'objet d'une déclaration préalable**, sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil communautaire.

II. Expression de la règle :

Sous réserve * :

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

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

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

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

la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur UAhto Impasse des Lauriers, sont admis :

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

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

En outre dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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

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

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Dans le reste de la zone UA,

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

4 - Déchets :

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

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

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Expression de la règle :

Par rapport aux voies existantes, les constructions seront implantées en retrait.

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public.

Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Par rapport à la rue de Cholet, les constructions seront implantées à l'alignement.

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Par rapport à la rue de la Croix Blanche, les constructions seront implantées en retrait.

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Par rapport aux voies existantes, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Par rapport à la voie de desserte à créer, les constructions seront implantées à l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le reste de la zone UA

Expression de la règle :

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

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

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

Exceptions :

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

Dans le secteur UAa, le sous-secteur UAa(t) et le reste de la zone UA, une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ; cette hauteur minimale étant rapportée à 1.80 mètre dans le reste de la zone UA ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante :
 - dans ce cas la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur d'une hauteur minimale de 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine ou d'une hauteur minimale de 1.80 mètre dans les autres cas ; les caractéristiques du mur devront répondre aux obligations de l'article 11 ;
 - Aucune règle particulière n'est prescrite dans le secteur UAhto :
- dans le cadre de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'implantation dans ce cas pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans l'ensemble de la zone UA,

Expression de la règle :

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-après, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. La marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

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

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le reste de la zone UA

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture de plus de 1.80 mètre de hauteur, un porche, un portail ... et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect ...) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

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

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

Exceptions :

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

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

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

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

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

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

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

du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

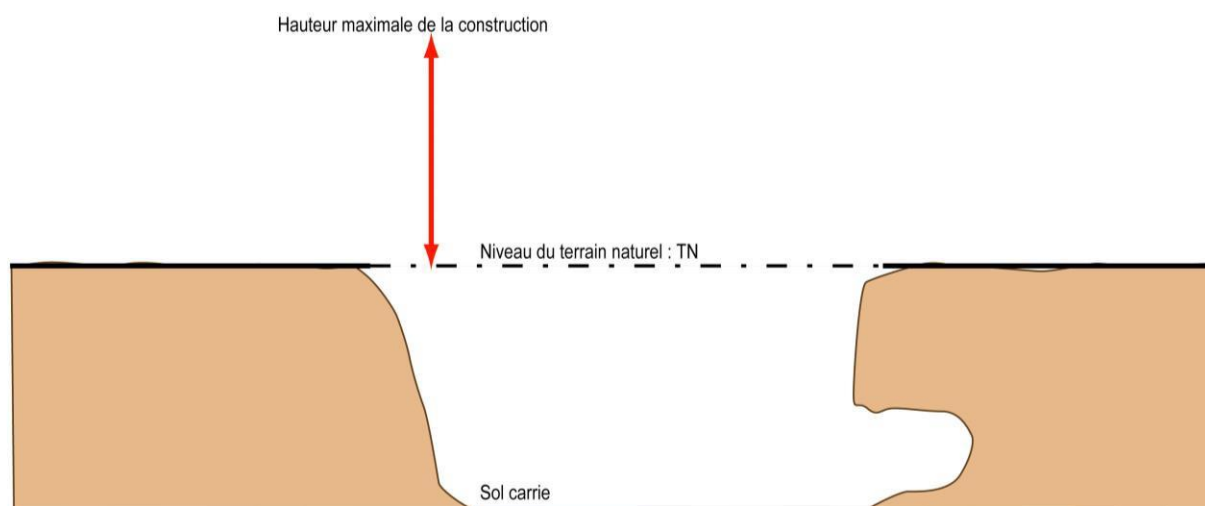
Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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



Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), la hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant (respect de l'alignement des corniches ...).

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessous pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Dans le secteur UA(p) centre-ville de Doué-la-Fontaine, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 12 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Dans le secteur UA(h) villages de Douces, Soulangier, La Chapelle, le secteur UA(h) centre-bourg de Concourson, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Exception :

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

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

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère, doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

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

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...)..., ainsi que pour les équipements publics lorsque le parti pris architectural est justifié, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades.

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

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits à la chaux de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en grison,
- les bardages bois en association avec un des trois matériaux précités, sous réserve de rester naturel et d'être posés à lames verticales larges jointes.

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

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

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

En outre, sont également autorisés :

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

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

4. Toiture.

Les couvertures doivent être :

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

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

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

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

En outre

Dans le secteur UA(t) et les sous-secteurs UAa(t) et UAh(t) (communes de St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon), l'emploi de la tuile canal (tige de bottes) en tons mélangés, ou de tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est autorisé ; dans ce cas une pente inférieure à 35° est autorisée.

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

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

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

5. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

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

Lucarnes :

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

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

Panneaux solaires ou photovoltaïques :

Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Ouvertures et Menuiseries.

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

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- en cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

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

7. Vérandas.

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

Le remplissage doit être en verre.

8. Clôtures.

Les murs anciens en grison ou en tuffeau doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés au Règlement-Documents graphiques. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures sur voie doivent être constituées :

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

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

Les murs doivent être :

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

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

Les clôtures en limite séparative :

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

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

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

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

ARTICLE UA 12

STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

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

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

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

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

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

un écran visuel, mais laissant plutôt à voir la silhouette bâtie.

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

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

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

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

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

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2UA.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non réglementé.

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la

création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – cf. *carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement*).

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité faible pour les communes de Denezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).

Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement ; la seule restriction concerne les activités commerciales pour lesquelles seule l'extension des implantations existantes est permise, afin de ne pas affaiblir le centre-ville de Doué-la-Fontaine et les centres-bourgs disposant encore de commerces de proximité.

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

ARTICLE UB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- 2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil communautaire.

II. Expression de la règle :

Sous réserve *:

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

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

- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement- Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-1 (la Seigneurie / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 3 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 9 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte et comprenant au minimum 9 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération comprenant au minimum 5 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 11 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 8 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-CO-2 (route des Verchers / Concourson-sur-Layon) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 5 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 4 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier) :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier) :***

de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;

- **de correspondre à une opération** réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 9 logements ;
- **pour le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 11 logements ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur UBz, sont admis :

- La création d'hébergements touristiques.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des

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

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

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

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Dans le reste de la zone UB,

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible,

Les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

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

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

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

2.3 Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

4 - Déchets :

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

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

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE UB 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Expression de la règle :

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

l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

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

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Par rapport à la rue du Parc, les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement de la rue, des retraits supérieurs à 3 mètres étant possibles ponctuellement par exemple pour le garage.

Les annexes isolées seront implantées à l'arrière de la construction principale.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

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

Par rapport à la rue de l'Ancien Commerce, les constructions seront implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

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

Par rapport à la rue des Tilleuls, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Par rapport à la route d'Angers, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres.

Par rapport aux voies et emprises publiques à créer, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

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

Par rapport à la route de Montreuil et à la rue de l'Eglise, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

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

Dans le reste de la zone UB

Expression de la règle :

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

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

Exceptions :

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

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

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

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

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

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :

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

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

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

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

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :

- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative dans des conditions de sécurité satisfaisante

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

ARTICLE UB 8

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

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

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

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

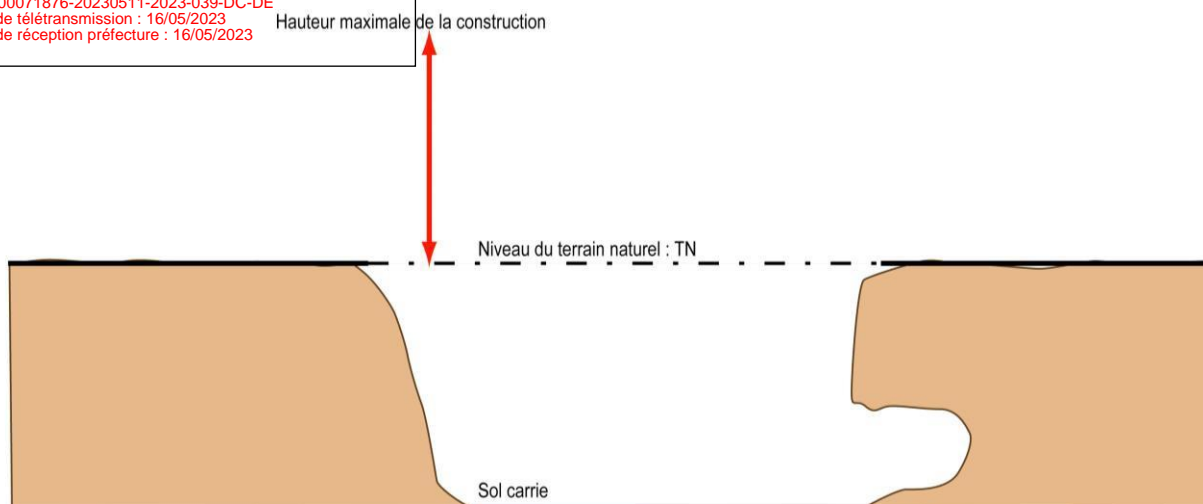
ARTICLE UB 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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



Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée, si une construction voisine a une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans toutefois dépasser la hauteur totale de la construction voisine.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessous pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Exception :

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

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

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère, doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

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

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

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

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire).

Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

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

4. Toitures

Pour le secteur UB(t) et le sous-secteur UBa(t) (communes de St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon :

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

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

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

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

Dans le reste de la zone UB :

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 12 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

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

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

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

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

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

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Menuiseries.

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

7. Clôtures.

De manière générale, les murs anciens en grison ou en tuffeau doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés au Règlement-Document graphique. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

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

Les murs doivent être :

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

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

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

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

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

ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT

Définition :

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

Expression de la règle :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la

localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

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

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

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

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

Exceptions :

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

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

ARTICLE UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

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

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

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

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2UB.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

LES VERCHERS-SUR-LAYON

La Poivrière

