

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Lion d'Angers

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1)** Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme - Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

### **Rappels :**

**Article R111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**Article R111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**Article R111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

**2)** Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

**3)** En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones que l'on retrouve au niveau du plan de zonage. Cette délimitation est arrêtée sur un fond de plan cadastral au 1/2000e au niveau du bourg et de quelques villages, et au 1/5000<sup>e</sup> pour le reste du territoire.

Les différentes zones du PLU peuvent être regroupées en 4 grandes familles :

- *les zones urbaines,*
- *les zones à urbaniser,*
- *les zones agricoles,*
- *et les zones naturelles et forestières.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 14 articles.

## Les zones urbaines

**La zone UA** Elle correspond au centre historique.

**La zone UB** Elle correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords du noyau ancien ou le long de la route de Château Gontier. Cette zone comprend un secteur **UBZ** couvrant la ZAC J. Verne.

**La zone UE** Elle correspond aux espaces accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif (écoles, terrains de sports, ...).

**La zone UY** Elle correspond aux secteurs accueillant des activités économiques (Zones économiques de la Sablonière, de la Grosse Pierre, ...).

## Les zones à urbaniser

### **1 AU Elles correspondent à des zones à urbaniser immédiatement.**

Elles ont pour vocation première d'accueillir des logements mais également des équipements et des activités compatibles avec cette vocation. Ces dernières sont localisées aux abords des espaces déjà urbanisés du centre bourg ou directement dans ce dernier.

3 secteurs ont été identifiés dans ces zones AU :

1 AUY : *réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.*

1 AUE : *réservé à l'accueil d'équipements collectifs (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires, liés à l'enfance, aux seniors,...),*

1 AUZ : *il correspond au prolongement de la ZAC Durval.*

### **2 AU Zones à urbaniser à terme (leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU).**

Elles ont vocation à terme à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles.

## La zone agricole A :

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Elle comprend un secteur AY « Activités économiques ayant un lien direct ou indirect avec l'agriculture ». Il couvre deux activités économiques au sein de l'espace agricole (une activité de production de foie gras, magrets de canards et plats cuisinés, mais aussi les établissements Terrena).*

*Elle comprend également un secteur Ah* correspondant aux tiers se trouvant englobés au sein de la zone agricole (rassemblés sous forme de lieux dits ou isolés).

### **La zone naturelle N :**

Les zones naturelles et forestières sont des 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### **Elles comprennent plusieurs secteurs :**

**Les zones Np** sont des zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides.

**Les zones Nh** correspondent aux lieux dits se trouvant englobés au sein d'une zone naturelle protégée. Le règlement doit permettre au bâti existant d'évoluer d'une manière limitée.

**La zone NHy** correspond à l'hippodrome.

**Les zones NL** sont des zones naturelles accueillant des équipements de touristiques, sportifs et de loisirs.

**La zone NTE** : correspond au site l'Isle Briand. Le site est prioritairement lié aux activités équestres et annexes à l'équestre. Une évolution des structures existantes pourra également s'envisager vers des activités de loisirs, culturelles, sportives.

### **Plusieurs éléments peuvent se superposer au plan de zonage :**

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations et équipements d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

**Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## **ARTICLE 5 : Risques**

### *1-Risque retrait et gonflement des argiles :*

Une grande partie du territoire communal présente des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent dossier.

### *2-Risque sismicité :*

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent dossier.