
Communauté de Communes de Baugeois Vallée (CCBV)
Reconstruction de la déchèterie de Baugé-en-Anjou



Pièce n°4 – Compatibilité aux documents d'urbanisme

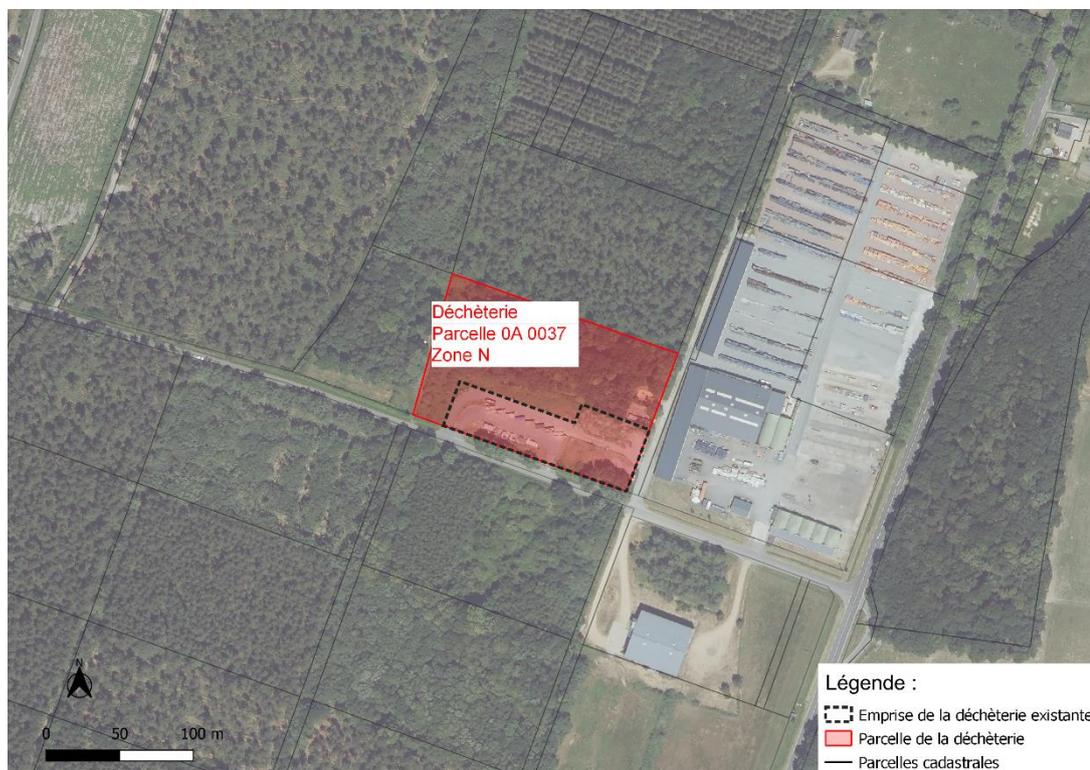
SOMMAIRE

1. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	3
2. Appréciation globale	6
3. Annexes	7
3.1 Extrait du PLU.....	7
3.2 Fiche détaillée de la parcelle	22



1. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Comme détaillé dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Baugé-en-Anjou (Annexe 1), les documents d'urbanisme autorisent les aménagements prévus pour la restructuration de la déchèterie de Baugé-en-Anjou sur les parcelles visées.



Carte 1 : Vue aérienne du site avec zonage cadastral

Les aménagements projetés respectent les préconisations des articles R512-46-1, R512-46-2 et R512-46-4 du Code de l'environnement vis-à-vis du régime de la Déclaration au titre des ICPE.

La zone « N » recouvre des espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s).

Appréciation de la compatibilité des activités projetées de l'installation avec l'affectation des sols prévues par le PLU :

Article du PLU Zone N

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.1 – Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

La déchèterie est une construction existante, relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics, et catégorisée comme un « autre équipement recevant du public ». Pour autant, elle n'est pas un établissement recevant du public (ERP).

	N	Nf	Np
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*	V*	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V*	X	X
Condition :			
<p>En zones N, Nf et Np :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages <p>En zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination autres équipements recevant du public sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers. 			
Article 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale			
La zone d'extension du projet de reconstruction de la déchèterie de Baugé-en-Anjou ne se trouve pas sur un espace naturel à protéger, préserver ou conserver. De plus, aucune zone humide ou élément de patrimoine à protéger ne réside sur l'emprise du projet d'extension de la déchèterie (voir annexe 3.2 du présent document).			
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Article 2.1 – Hauteur maximale des constructions			
La déchèterie ne comprend pas de bâtiment à usage d'habitation.			
Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques			
Les nouvelles constructions sont en retrait de 5 mètres minimum, par rapport à la route de la Piochère, voie publique au sud de la déchèterie et l'allée des feuillus, qui bordera la future entrée de la déchèterie.			
Article 2.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			



Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article 2.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Façades :

Les façades seront en bardage métallique et dans un ton neutre.

Menuiseries et ouvertures :

Les menuiseries seront compatibles avec le nuancier départemental du Maine-et-Loire.

Les ouvertures du local gardien respecteront une harmonie plein/vide.

Toitures :

Les ombrières photovoltaïques présentes sur les toitures, feront l'objet d'une insertion soignée dans l'environnement du site.

Clôtures et portails :

Le site sera clôturé avec des panneaux métalliques en treillis soudé, d'une hauteur de 2m maximum et de couleur sobre (aspect vert mat).

Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis seront végétalisés autant que possible et entretenus, afin de participer au mieux à l'insertion du projet dans l'environnement.

Les plantations existantes supprimées seront remplacées par des plantations équivalentes.

Article 2.7 – Stationnement

Les places de stationnement se trouvent à l'intérieur du site et sont adaptées au nombre d'agents présents sur la déchèterie.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 – Voirie et accès

Accès :

L'accès à la déchèterie est situé en retrait de la voie publique et ne peut donc pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et de gêne sur la circulation.

Les voiries d'accès à la déchèterie sont suffisamment larges pour permettre l'intervention des services de lutte contre l'incendie.

Les accès créés respectent les écoulements des eaux de la voie publique.

Voirie :

Le terrain est desservi par une voie publique de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 3.2 – Conditions de desserte par les réseaux

Eaux usées :

Les eaux usées de l'installation sont dirigées vers une filière d'assainissement non collectif mise en place sur l'installation. Ces eaux sont ensuite dirigées vers le réseau d'eaux pluviales de l'installation.

Eaux pluviales :

Le réseau d'eaux pluviales collecte les eaux de toutes les parties imperméabilisées de la déchèterie. Ces eaux sont traitées par un décanteur/déshuileur avant rejet dans le réseau collectif d'eaux pluviales de la commune de Baugé-en-Anjou.

Réseaux divers :

Les raccordements au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique sont souterrains.

Déchets :

La déchèterie de Baugé-en-Anjou produit uniquement des déchets en lien avec l'activité de bureau de l'agent de la déchèterie : papiers, emballages recyclables, ordures ménagères, ampoules et néons.

Les déchets sont donc éliminés par l'intermédiaire des flux présents sur l'installation.

2. APPRECIATION GLOBALE

Le projet de reconstruction de la déchèterie de Baugé-en-Anjou a été pensé afin d'améliorer le service aux usagers, mais également d'améliorer le tri des déchets en se conformant aux diverses réglementations qui s'y imposent.

Le projet de reconstruction de la déchèterie de Baugé-en-Anjou respecte les prescriptions du PLU de Baugé-en-Anjou - applicables à la parcelle afférente à la déchèterie - et s'intègre parfaitement dans l'environnement du site de la déchèterie existante.

De plus, le projet étant concerné par la mise en place de locaux de type conteneur maritime permettant d'offrir un espace pour les agents, le stockage des DEEE, DDS et objets destinés au réemploi ainsi qu'un préau, un permis de construire a été déposé par la Communauté de Communes de Baugeois-Vallée.

3.1 Extrait du PLU



I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
---------------------------------------------------------	---	--------------------------	---	------------------------------------------	----

Zones naturelles générales :		N	Nf	Np
HABITATION				
Logement		V*	V*	X
Condition :				
En zone N :				
<ul style="list-style-type: none"> • L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est autorisée dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU, dans une limite totale d'extension ne pouvant excéder 70m² d'emprise au sol. ○ L'extension ne doit en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire. • La construction d'annexes au logement est autorisée dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ D'une surface totale de 40m² d'emprise au sol (hors piscines) d'annexes nouvellement créée à la date d'approbation du PLU. ○ Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole. ○ Les annexes ne doivent en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire • Les piscines sont autorisées à condition de : <ul style="list-style-type: none"> ○ ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. ○ Elles ne doivent pas dépasser 40m² d'emprise au sol (à la date d'approbation du PLU) et doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale. • Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers. 				
Hébergement		X	X	X



Règlement littéral – Décembre 2022

102

PLU Plan Local d'Urbanisme de Baugé-en-Anjou



	N	Nf	Np
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X
Condition :			
En zone N :			
<ul style="list-style-type: none"> Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers. 			
Cinéma	X	X	X

	N	Nf	Np
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*	V*	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V*	X	X
Condition :			
En zones N, Nf et Np :			
<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 			
En zone N :			
<ul style="list-style-type: none"> Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination autres équipements recevant du public sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers. 			



Règlement littéral – Décembre 2022

103

PLU Plan
Local
d'Urbanisme
de Baugé-en-Anjou



	N	Nf	Np
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

	N	Nf	Np
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	V	X

Autres usages autorisés ne répondant pas aux destinations et sous destinations du code de l'urbanisme :

En zones N et Np :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve de respect de la règlement loi sur l'eau.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).
- Les abris pour animaux seront autorisés dans une limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière et sous réserve que :
 - La construction soit une construction légère ;
 - que les matériaux utilisés soit d'aspect naturel (bois) permettent la bonne insertion de la construction au sein de son environnement.



PLU Plan Local d'Urbanisme de Baugé-en-Anjou



- L'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

2. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

RENVOI : QUELLES REGLES LIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?

II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

En cas de bâtiments existants présentant des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales définies, les extension et réhabilitations dans la continuité de l'existant sont admises.

a. En zones N, Ng, Nt1, Nt2, Nf :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont les extensions :

- La hauteur maximale autorisée est de **9 mètres**.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **5 mètres**.

b. En zones Nt1, Ngh et Nt2 :

- La hauteur maximale des constructions à vocation touristique ne peut excéder **9 mètres**.

c. En zones Npv, Ngv et Ngv1 :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres**.

d. En zone Nj :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **5 mètres**.

e. En zone Nc :

La hauteur n'est pas limitée.



Règlement littéral – Décembre 2022

107

Baugé en Anjou



2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas générer un non-respect de la règle générale plus important.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-après sont possibles :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. Dans l'ensembles des zones N :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.

3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.



PLU Plan Local d'Urbanisme de Baugé-en-Anjou



Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. **En zones N, Nt1, Nt2, Nj, Ngh, Ngv, Ngv1 et Npv :**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 3 mètres.

b. **En zones Nf et Nc :**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 5 mètres.

4. Article 2.4 - Emprise au sol

a. **En zones N, Nc, Npv, Nf, Np :**

Non réglementée

b. **En zone Nt1 :**

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200m² par zone Nt1.

c. **En zone Nt2 :**

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m² par zone Nt2.

d. **En zone Ngh :**

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 3570m² par zone Ngh.

e. **En zone Ngv :**

L'extension des bâtiments est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.





f. **En zone Ngv1 :**

Les constructions nouvelles devront présenter une emprise au sol de moins de 20m². 2 constructions seront autorisées par zone Ngv1.

g. **En zone Nj :**

Les constructions nouvelles est limitée à 20 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU par unité foncière.

5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RENOVI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :

- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.





a. Dans l'ensemble des zones N :

Façades :

La teinte des façades devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

Les façades des constructions doivent être constituées :

- soit en pierre apparente ; les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés ;
- soit en maçonneries enduites ; l'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché, grattés ou lavés ; les enduits devront être de teinte soutenue ;
- soit en bardages aspect bois naturel ou acier. La pose de bardage n'est pas permise pour les bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les façades en capteur solaire thermique, ou photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées au dessin du projet et d'être compatibles avec leur environnement.

Les annexes répondent aux mêmes exigences que la construction principale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être d'aspect bois.

En outre, pour les constructions à **usage activités** autorisées, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de tons neutres.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Soit en bardages bois naturel (douglas, châtaigner...), à lames verticales larges jointes. Pour les constructions existantes et leurs extensions, la surface de bardage bois sera limitée aux 2/3 de chaque façade, ou sur une annexe d'échelle limitée (inférieur à 12m²). En construction neuve, la surface en bardage ne peut excéder les 2/3 de l'ensemble du projet. Dans tous les cas, l'aspect bois verni et le bardage PVC sont interdits. Les parements en matériaux composites d'aspect compatible avec les matériaux précédents sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité agricole seront de facture sobre et en accord avec leur environnement.

La teinte des façades devra être **conforme** avec le nuancier du SPR (*annexe au règlement*).

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet, composé d'une volumétrie simple.

Les menuiseries et ferronneries seront de couleur sobre.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Les remplissages doivent être en produit verrier non coloré et non réfléchissant.



Règlement littéral – Décembre 2022

111

Baugé
en Anjou

PLU Plan Local d'Urbanisme de Baugé-en-Anjou



Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier du SPR.

Menuiseries et ouvertures :

La teinte des menuiseries devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.

Pour les **bâtiments d'activités**, les ouvertures de grande largeur sont autorisées dans la mesure où leurs menuiseries sont traitées dans la teinte du bardage ou en accord avec celle-ci et que leurs vitrages sont transparents ou semi-transparentes.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Sur des créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, le matériau utilisé pourra être remplacé par de l'acier ou de l'aluminium laqué de petite section. Les menuiseries seront peintes dans des tons conformes **au nuancier du SPR**.

Toitures :

Les couvertures doivent être :

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

Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice ou à une limite séparative.

Les couvertures des toitures des constructions principales devront être exécutées en aspect ardoise (rectangulaires ou en écailles), tuiles plates, zinc, cuivre, verre, végétalisées ou tuiles baugeoises.

Les couvertures des annexes et des volumes secondaires* pourront être réalisées en aspect bac acier.

En outre, pour **les bâtiments d'activités**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisée.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. Ils doivent être encastrés au nu du matériau de couverture.



Règlement littéral – Décembre 2022

112

Baugé en Anjou



Panneaux solaires :

Les panneaux solaires ne sont admis qu'en toiture et sous les conditions suivantes :

Les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires*.

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir 80% à 100% de la couverture du bâtiment. Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la géométrie des versants de toit. Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faitages et fixations.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir l'ensemble de la couverture du bâtiment.

Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit et seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront de couleur sombre, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faitages et fixations.

Piscines :

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum.

Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisés avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu.

Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices.

Les clôtures en éléments en plaques béton sont interdites.



Règlement littéral – Décembre 2022

113

Baugé
en Anjou

PLU Plan Local d'Urbanisme de Baugé-en-Anjou



Les **clôtures en limites de voies** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, **en mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par un muret en pierre naturelle ou enduit surmonté d'un dispositif à claire voie* présentant une **opacité maximale de 50%** et ne présentant pas une teinte blanche pur (nuancier départemental).

En cas d'absence d'ouvrage maçonné existant, il peut être autorisé une clôture grillage (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (annexe au règlement).

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifée 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 édifée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit par des dispositifs à claire voie ajourés ;
- soit, par des clôtures végétales constituées d'essences locales* doublées ou non d'un grillage ;

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Les toiles de paillages et bâches de plantations plastiques sont interdites.

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

7. Article 2.7 – Stationnement

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?



PLU

Plan
Local
d'Urbanisme
de Baugé-en-Anjou



III. CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Article 3.1 - Voirie et accès

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

2. Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?



5. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

> Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès sa mise en service.

Dans les zones classées en ANC, toute construction ou installation nouvelle générant une nécessité d'assainissement, devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif après étude de filière et validation du dossier par le SPANC.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

> Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau sont interdites. Dans le cas de l'existence de ces deux réseaux, ceux-ci doivent être distincts en cas d'utilisation des eaux pluviales au sein des constructions.

En fonction de la qualité des eaux de ruissellement et de la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales pourra être imposé.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.



PLU Plan Local d'Urbanisme de Baugé-en-Anjou



Lorsque les communes sont couvertes par des Schéma D'Aménagement Pluviaux (SDAP), ces derniers restent les documents de référence en termes de gestion des eaux pluviales (Éléments cités au sein des annexes sanitaires).

En zone à urbaniser, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront favoriser des méthodes alternatives, un aménagement paysager qualitatif et une conception ludique (espace d'agrément, aire de jeux...).

> **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Le territoire de Baugé est concerné par des ouvrages à très haute tension :

- Liaison 90kV n°1 Baugé-la Corbière,
- Liaison 90kV n°1 Baugé-la Flèche,
- Liaison 90kV n°1 Baugé-Longué,
- Poste de transformation énergétique de Baugé, 90Kv.

Lorsque le territoire est traversé par un des éléments précités, le groupe de maintenance du réseau doit être consulté pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire dans **un rayon de 100 mètres de part et d'autre de l'ouvrage.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements fibre doivent être réalisés en souterrain.

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisante pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

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.

Le territoire de Baugé est concerné par des ouvrages de transport de gaz et par la servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation :





Le gestionnaire de cette servitude est la DREAL Pays de la Loire. Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
DN80-1991-BRT BAUGE-EN-ANJOU LES BORDES	50	67.7	15	5	5	BAUGE-EN-ANJOU
DN80-1991-BRT BAUGE-EN-ANJOU LES BORDES	80	67.7	15	5	5	BAUGE-EN-ANJOU
DN100-1974-BAUGE-EN-ANJOU SAUMUR	100	67.7	25	5	5	BAUGE-EN-ANJOU
DN450-1969-NOZAY GENNETEIL	450	67.7	165	5	5	BAUGE-EN-ANJOU

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
BAUGE EN ANJOU	210	6	6	BAUGE-EN-ANJOU
BAUGE EN ANJOU LES BORDES	13	5	5	BAUGE-EN-ANJOU

Les règles applicables à cette servitude sont précisées au sein des servitudes d'utilité publique (Pièce 5.9)

Le territoire de Baugé est concerné par des ouvrages de transport de gaz et par la servitude I3 de transport et de passage.

Les règles applicables à cette servitude sont précisées au sein des servitudes d'utilité publique (Pièce 5.9)

> Déchets :

Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé. A partir de 30 lots nouvellement bâtis, la mise en place d'aires collectives de traitement et récolte de déchets est obligatoire. Ces aires doivent être aménagées de telle manière à permettre le tri sélectif. Elles doivent être accessibles en facilement en tout point de la construction.

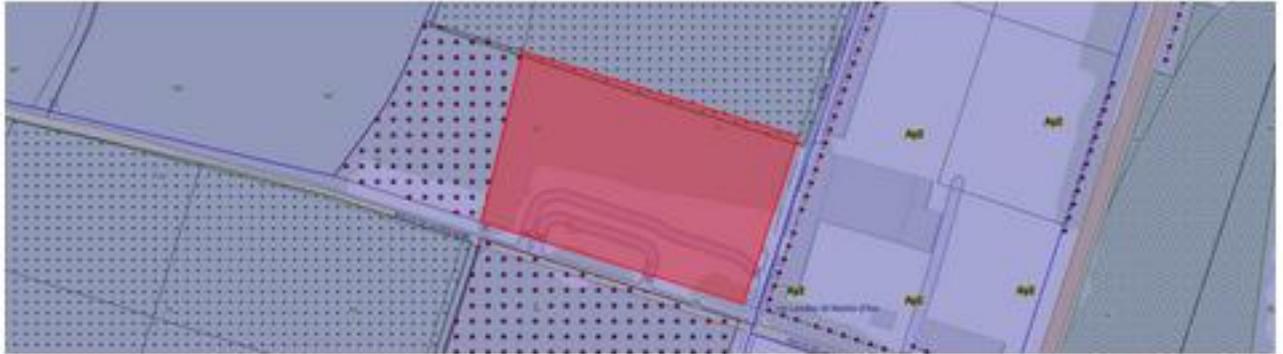
6. QUELS SONT LES RISQUES ET NUISANCES A CONSIDERER ?

Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, doivent répondre aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Cette partie présente les différents risques et documents cadres liés pouvant influencer sur la rédaction du règlement. Il est indispensable pour chaque étude de recontextualiser et d'adapter cette partie aux



Commune de Baugé-en-Anjou - Section 0A - Parcelle 0037



VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

-  Parcelle classée N, Zone naturelle générale

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

-  Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Boisements et espaces paysagers à protéger (art. L151-23 du code de l'urbanisme)

Périmètres d'informations

-  Bois ou forêts relevant du régime forestier
- Bois ou forêt relevant du régime forestier

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

- Servitude aéronautique de dégagement (T5)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

-  SCOT BAUGEOIS-VALLEE
-  SCOT DU PAYS DES VALLEES D ANJOU