



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Version en date du 20 octobre 2015

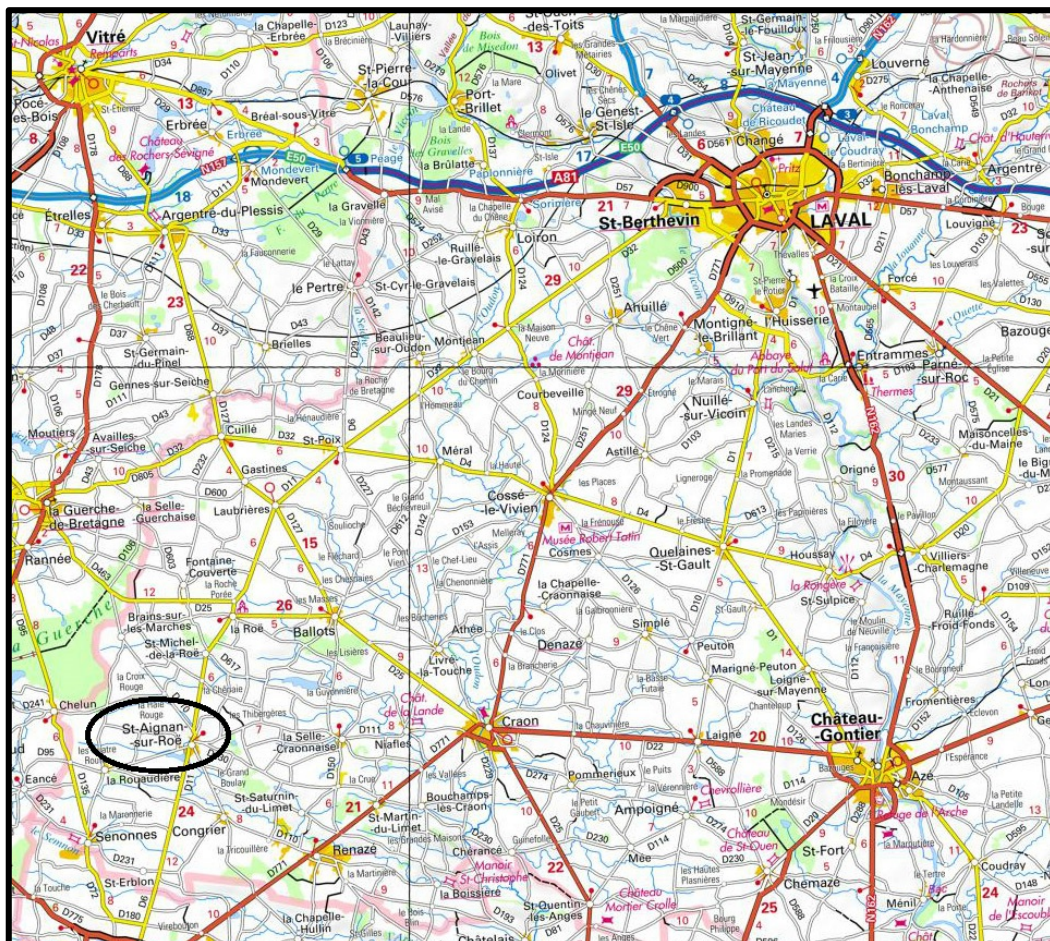


COMMUNE DE SAINT-AIGNAN-SUR-ROË

1. Préambule

Présentation de la commune

SAINT-AIGNAN-SUR-ROË se situe au sud-ouest du département de Mayenne, dans la région Pays de la Loire.



À une trentaine de kilomètres à l'ouest de Château-Gontier et à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de Laval, le territoire communal s'étend sur 1 819 hectares. Sa population est de 891 habitants en 2012.

Les communes limitrophes de SAINT-AIGNAN-SUR-ROË sont :

- Brains-sur-les-Marches et Saint-Michel-de-la-Noë au nord,
- Rannée et La Rouaudière à l'ouest,
- Saint-Saturnin-du-Limet et Congrier au sud,
- La Selle-Craonnaise à l'est.

SAINT-AIGNAN-SUR-ROË fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Craon, établissement public de coopération intercommunale regroupant 37 communes pour un total d'environ 28 000 habitants.

Administrativement, SAINT-AIGNAN-SUR-ROË est rattachée au canton de Cossé-le-Vivien et à l'arrondissement de Château-Gontier.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 112 mètres.

La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2011.

Conformément aux articles L 123-13-2 et L 123-13-3 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 1° « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »*

Dans ce contexte, le Conseil Municipal a décidé d'engager une telle procédure pour modifier le règlement littéral du PLU.

Cette modification simplifiée doit permettre à la commune de préciser la réglementation relative aux clôtures en attendant l'approbation de son nouveau PLU.

2. Les modifications du plan d'occupation des sols

2.1.L'objectif de la modification

Il s'agit de compléter le quatrième chapitre de l'article 11 du règlement littéral de la zone UB, relatif aux clôtures.

2.2.La traduction réglementaire

2.2.1. Le règlement littéral

Un seul article du règlement littéral fait l'objet de modifications.

2.2.1.1. L'article UB 11 du règlement littéral

Avant modification simplifiée

Généralités :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisation des sols concernés, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales doivent être intégrées à la construction ou au paysage.

2 - Toitures

2.1 Pentes

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pentes du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures à 4 pentes ne sont autorisées que pour les constructions d'une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;*
- les appentis et vérandas ;*
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.*

- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- les bâtiments dont la toiture présente 4 pentes.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle est obligatoire pour les transformateurs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise, excepté les abris de jardins et les bâtiments de grand volume dont la couverture devra présenter la teinte de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

2.3 - Ouvertures

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter l'ordonnancement des ouvertures de façades. Les châssis de toit sont, le cas échéant, intégrés au plan de toiture (pose encastrée) sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas.

Les dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessus n'est pas applicables en cas de réalisation de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent être de teinte neutre et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage (blanc pur et couleurs vives interdits). L'emploi et la teinte du mortier de chaux sont particulièrement recommandés.

Tout pastiche d'architecture régionale ou archaïque est interdit.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- un talus planté d'essences locales.

5 - Projets d'architecture contemporaine

Nonobstant les dispositions des paragraphes 2 et 3 du présent article, des projets contemporains témoignant d'une recherche architecturale justifiant de leur insertion dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

Après modification simplifiée

Généralités :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisation des sols concernés, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales doivent être intégrées à la construction ou au paysage.

2 - Toitures

2.1 Pentes

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pentes du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures à 4 pentes ne sont autorisées que pour les constructions d'une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;*
- les appentis et vérandas ;*
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.*
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.*
- les bâtiments dont la toiture présente 4 pentes.*

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle est obligatoire pour les transformateurs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise, excepté les abris de jardins et les bâtiments de grand volume dont la couverture devra présenter la teinte de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

2.3 - Ouvertures

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter l'ordonnancement des ouvertures de façades. Les châssis de toit sont, le cas échéant, intégrés au plan de toiture (pose encastrée) sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas.

Les dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessus n'est pas applicables en cas de réalisation de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent être de teinte neutre et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage (blanc pur et couleurs vives interdits). L'emploi et la teinte du mortier de chaux sont particulièrement recommandés.

Tout pastiche d'architecture régionale ou archaïque est interdit.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- un talus planté d'essences locales.

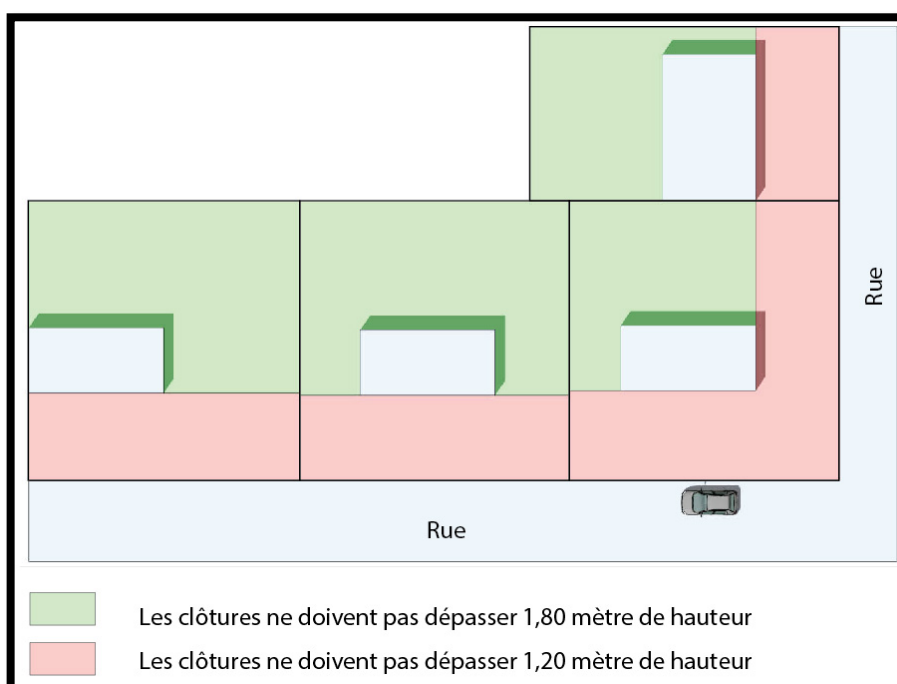
4.1 - Hauteur totale

4.1.1 - Côté rue

La hauteur des clôtures situées entre la voie et ou l'emprise publique et la façade de la construction principale n'excèdera pas 1,20 mètre.

4.1.2 - Côté jardin

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.



4.2 – Constitution de la clôture

4.2.1 – Côté rue

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.

4.2.2 – Côté jardin

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.
- ou, dans le cas d'une clôture attenante à la maison et située entre la construction principale et le fond de parcelle, un « écran » dont la longueur n'excèdera pas 4 mètres :
 - o soit en bois naturel d'aspect naturel,
 - o soit en maçonnerie enduite en harmonie avec l'habitation,
 - o soit en panneaux rigides.

5 – Projets d'architecture contemporaine

Nonobstant les dispositions des paragraphes 2 et 3 du présent article, des projets contemporains témoignant d'une recherche architecturale justifiant de leur insertion dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

2.2.2. Le règlement graphique

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

2.3. Les incidences sur l'état initial de l'environnement

La modification du règlement littéral n'a aucune incidence sur l'environnement.

2.4. Les surfaces des zones

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées.

3. Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le règlement littéral du PLU dûment mis à jour.

Le changement explicité ci-dessus se traduit dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente notice de présentation de la modification.
- ✓ Le règlement littéral modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.