

PLU

COMMUNE DE LES CERQUEUX (49)

Élaboration

RÈGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE

4.a



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire

en date du

approuvant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de la commune des Cerqueux

Le Président,
Gilles Bourdoux

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES6

ARTICLE 1	CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.	6
ARTICLE 2	PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	7
ARTICLE 5	RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE	8
ARTICLE 6	ESPACES BOISÉS CLASSÉS	8

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....9

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UH	10
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION		10
CARACTÈRE DE LA ZONE UH		10
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		11
ARTICLE UH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES		11
ARTICLE UH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES		11
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		12
ARTICLE UH-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC		12
ARTICLE UH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX		12
ARTICLE UH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES		13
ARTICLE UH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		13
ARTICLE UH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....		13
ARTICLE UH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		14
ARTICLE UH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		14
ARTICLE UH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		14
ARTICLE UH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES		14
ARTICLE UH-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....		17
ARTICLE UH-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS		17
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....		18
ARTICLE UH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		18
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES		18
ARTICLE UH-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES		18
ARTICLE UH-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....		18
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UE	20
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION		20
CARACTÈRE DE LA ZONE UE		20
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		21
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES		21
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES		21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		21
ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC		21
ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX		22
ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES		22

ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	22
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	23
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	23
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	23
ARTICLE UE-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	25
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	25
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	25
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	25
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	25
ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	25
ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	25
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UY	26
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	26
CARACTÈRE DE LA ZONE UY	26
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	27
ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	28
ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	28
ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	29
ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	29
ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	29
ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	30
ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	30
ARTICLE UY-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	32
ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	32
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	32
ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	32
ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	32
ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	32

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER34

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE 2AU	35
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	35
CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU	35
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	36
ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	36
ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	36

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	36
ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	37
ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	37
ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	37
ARTICLE 2AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	37
ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	37
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	37
ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	37
ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	37

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES38

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE A.....	39
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	39
CARACTÈRE DE LA ZONE A.....	39
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	40
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	40
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	40
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	42
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	43
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	44
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	44
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	44
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	44
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	45
ARTICLE A-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	48
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	49
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	49
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	49
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	49

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....50

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE N	51
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	51
CARACTÈRE DE LA ZONE N	51
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	52
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	52
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	53

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	53
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	54
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	54
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	55
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	55
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	55
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	56
ARTICLE N-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	59
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	59
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	60
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	60
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	60
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	60
ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	60

ANNEXES.....61

ANNEXE 1- RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	62
ANNEXE 2 - PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	63
ANNEXE 3 - IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	64
ANNEXE 4 – FICHE INFORMATIVE SUR LE RISQUE RADON	65

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Les Cerqueux.

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du PLU des Cerqueux s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2 du Code de l'urbanisme – 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 R. 111-4 du Code de l'urbanisme – 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 R. 111-26 du Code de l'urbanisme – 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 R. 111-27 du Code de l'urbanisme – 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.

ARCHÉOLOGIE

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, **les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques** doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, **les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'État** afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

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** :

- **Zone « UH »** : zone mixte correspondant à l'espace urbanisé du bourg.
- **Zone « UE »** : zone d'équipements identifiant le secteur du bourg concentrant les équipements scolaires, sportifs et culturels.
- **Zone « UY »** : zone d'activités identifiant les entreprises de la RD148 et la zone artisanale des Loges.
 - ⇒ **Secteur « UYb »** au sein duquel seuls les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

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

Les zones AU « strictes » (appelées 2AU) correspondent à des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision 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 correspondant à une réserve foncière en périphérie immédiate du bourg (secteur de La Hayère).
- ⇒ **Secteur « 2AUy »** à vocation dominante d'activités artisanales correspondant à une réserve foncière en périphérie immédiate de la zone artisanale des Loges.

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 « Ae »** identifiant la station d'épuration et la déchetterie
- ⇒ **Secteur « Ad »** identifiant des terrains d'entreposage (travaux publics).

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, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ⇒ **Secteur « NI »** identifiant le plan d'eau du Cormier et l'aire de loisirs du Champ Blanc ne permettant que des aménagements légers dans le respect du caractère naturel des lieux.

ARTICLE 4 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 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 annexes du dossier de PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE 6 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UH	10
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UE	20
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UY	26

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UH

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UH

Zone mixte correspondant à l'espace urbanisé du bourg.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa très faible à très fort -cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Zone concernée par le risque avéré d'émission de Radon (potentiel moyen ou élevé).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés en tant que terrains cultivés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol maximale de 15m².

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, sauf pour une activité existante et autorisée dans la zone ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- 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.

11

ARTICLE UH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- 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 (haie, patrimoine bâti ou zone humide) identifié en application des articles L.151-19 et L. 151.23 du code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, 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 Municipal.

2 – 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 ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

Ne sont admis dans le reste de la zone UH, que tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UH1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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.

2 - DESSERTE :

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.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

12

ARTICLE UH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collecteur. Néanmoins, il est possible d'assurer une gestion au niveau de la parcelle. A charge du constructeur de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

- **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 branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

ARTICLE UH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

ARTICLE UH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent 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.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de 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, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent 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.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

14

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

3 - EXCEPTIONS

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage, à l'exception des bâtiments annexes isolés à une seule pente ou en toiture terrasse dont le faîtage ou l'acrotère est implanté sur la limite séparative dont la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

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.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux

concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **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..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) 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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3 - FAÇADES

• Aspect

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. L'utilisation du bois est autorisée.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte différente.

• Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, et choisis dans le nuancier de Maine-et-Loire. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 15 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 15 m² :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et présenter une pente principale supérieure à 15°. Les matériaux de toiture seront la tuile ou l'ardoise naturelle, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur. Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés. Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en tuiles ou en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est toléré. Les toitures terrasses sont autorisées, sans condition particulière.

Pour les annexes à l'habitation, les toitures peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse. La couverture doit être de teinte brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés (pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la couverture).

Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

16

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

• **Lucarnes et châssis de toiture :**

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

• **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

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, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

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

- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique, elle doit être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.50 m ;
 - ⇒ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices, le total ne pouvant dépasser une hauteur de 1,50 m ;
- **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives au contact d'une zone A ou N, elle peut être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein ;
 - ⇒ d'un grillage, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - ⇒ d'un assemblage de poteaux ou planches bois à claire voie doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
- **dans les autres cas, elle doit être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein ;
 - ⇒ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices, le total ne pouvant dépasser une hauteur de 2,00 m ;
 - ⇒ d'un grillage, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - ⇒ d'un assemblage de poteaux ou planches bois à claire voie doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

17

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Maine-et-Loire. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Maine-et-Loire.

ARTICLE UH-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 1 place minimum de stationnement par logement.

ARTICLE UH-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UH-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UH-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 des 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/...).

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 APPLICABLE À LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

Zone d'équipements identifiant le secteur du bourg concentrant les équipements collectifs, scolaires, sportifs et culturels.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – *cf.* cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (*cf.* annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa fort à très fort -*cf.* cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Zone concernée par le risque avéré d'émission de Radon (potentiel moyen ou élevé).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- 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.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, 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 Municipal.

2 – 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 ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

21

ne sont admises dans l'ensemble de la zone UE que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs scolaires, de sport, de détente, de loisirs ou culturels et leurs extensions ;
- les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bloc sanitaire, vestiaire, aire de stationnement, etc. ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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.

2 - DESSERTE :

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.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collecteur. Néanmoins, il est possible d'assurer une gestion au niveau de la parcelle. A charge du constructeur de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

23

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

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.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

² Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) 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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3 - FAÇADES

• Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte différente.

Les bardages respecteront les teintes proposées dans le nuancier de Maine-et-Loire.

Une unité de ton doit caractériser les façades.

• Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, et choisis dans le nuancier de Maine-et-Loire. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La couverture des bâtiments doit privilégier la mise en œuvre de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Néanmoins, en cas de formes architecturales

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent recourir à des matériaux de teinte ardoise ou tuile traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - CLÔTURES

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UE-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), seules les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

25

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 des 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/...).

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 3. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

Zone d'activités identifiant les entreprises de la RD148 et la zone artisanale des Loges.

Il est créé un secteur afin de prendre en compte les projets de la zone :

⇒ **Secteur « UYb »** au sein duquel seuls les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa très faible à très fort (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Zone concernée par le risque avéré d'émission de Radon (potentiel moyen ou élevé).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY2.

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- 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 (haie, patrimoine bâti ou zone humide) identifié en application des articles L.151-19 et L. 151.23 du code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, 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 Municipal.

2 – 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 ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

Ne sont admises, pour les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 au Règlement – Document graphique, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
- les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne,
- 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, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

Ne sont admises dans le secteur UYb que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- les ouvrages techniques liés ou nécessaires à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

Ne sont admises dans la zone UY que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services ;
- les constructions à usage d'entrepôts nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

- les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (unité de conditionnement, coopérative, méthanisation, etc.) ;
- les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction lié et nécessaire à la surveillance des occupations admises dans la zone, à condition d'être limitées à 50 m² de surface de plancher et d'être intégrées dans le volume d'une construction à usage d'activité ;
- les parcs de stationnement de véhicules ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

28

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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.

2 - DESSERTE :

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.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, en quantité suffisante. Dans ce cas, un dispositif anti retour doit être mis en place.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à une unité de traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collecteur. Néanmoins, il est possible d'assurer une gestion au niveau de la parcelle. A charge du constructeur de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

- **Défense incendie**

En cas de défense incendie insuffisante, une réserve d'eau conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

29

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

30

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.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

³ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

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..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) 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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3 - FAÇADES

• Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte différente.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ou seront chaulés et ne devront recevoir ni vernis ni lasures brillantes. Les autres bardages seront d'aspect mat et respecteront les teintes proposées dans le nuancier de Maine-et-Loire.

Une unité de ton doit caractériser les façades sur l'ensemble des façades.

• Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, et choisis dans le nuancier de Maine-et-Loire. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La couverture des bâtiments non masquée par un acrotère doit recourir à des matériaux de teinte brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés et d'aspect mat.

5 - CLÔTURES

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres à l'exception des murs pare-feu. Elle doit être constituée d'un grillage ou de grilles soudées en panneaux de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat) posés sur piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit privilégier un accompagnement par une haie.

Les soubassements en plaque béton sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,50 m.

6 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de Trame Verte et Bleue à protéger, doivent être conservés. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des haies (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

ARTICLE UY-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

En outre, pour les entreprises de 10 salariés et plus, un parking à vélo doit être aménagé.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), seules les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

32

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 des 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/...).

Approbation

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.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE 2AU35

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision 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 correspondant à une réserve foncière en périphérie immédiate du bourg (secteur de La Hayère).
- ⇒ **Secteur « 2AUy »** à vocation dominante d'activités artisanales correspondant à une réserve foncière en périphérie immédiate de la zone artisanale des Loges.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa très faible à très fort (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Zone concernée par le risque avéré d'émission de Radon (potentiel moyen ou élevé).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- 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 (haie, patrimoine bâti ou zone humide) identifié en application des articles L.151-19 et L. 151.23 du code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, 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 Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

36

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Si les contraintes techniques le permettent, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- Soit avec un retrait minimal de 0,10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 0,10 mètre par rapport à la limite.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

Non réglementé

37

ARTICLE 2AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE A.....39

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Zone 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.

Il est créé deux secteurs afin de reconnaître l'occupation du sol existante :

- ⇒ **Secteur « Ad »** identifiant des terrains d'entreposage (travaux publics).
- ⇒ **Secteur « Ae »** identifiant la station d'épuration et la déchetterie

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléas faible à moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa très faible à très fort (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Zone concernée par le risque avéré d'émission de Radon (potentiel moyen ou élevé).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- 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 (haie, patrimoine bâti ou zone humide) identifié en application des articles L.151-19 et L. 151.23 du code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, 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 Municipal.

2 – 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 ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

ne sont admises, pour les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 au Règlement – Document graphique, que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau ainsi que du SDAGE Loire-Bretagne :

- les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide ;
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ;
- les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et situés à proximité ou au sein d'une zone humide, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- 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.

ne sont admises, dans le secteur Ad, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'entreposage de matériaux inertes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur;
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R111.2 du Code de l'urbanisme ;
- Les constructions nouvelles à usage de bureau nécessaires à l'activité déjà implantée dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;

ne sont admises, dans le secteur Ae, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, etc.) ou des protections qu'elles doivent susciter (captage d'alimentation en eau potable...) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, ...).

ne sont admises, dans le reste de la zone A, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole⁴, en construction nouvelle ou par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ;
- les CUMA ;
- la construction d'un logement de fonction à condition :
 - ⇒ que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m²,
 - ⇒ qu'elle soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...),

Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant, autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation.

Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

À titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un îlot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation.

- Les constructions et installations liées à la diversification de l'activité agricole qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production et qui constituent l'accessoire de l'activité agricole sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ⇒ que les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme etc. (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...) soient réalisées par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ;
 - ⇒ que les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos...) liés à ces activités soient réalisés dans du bâti existant ou dans une construction neuve ;
 - ⇒ que les activités de vente directe de produits agricoles soient réalisées dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante ;

⁴ Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension des habitations, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 m² à partir de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes non accolées aux habitations existantes (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
 - ⇒ de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m² maximum par unité foncière (pas de limite pour les piscines non couvertes) ;
 - ⇒ d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres des constructions principales existantes à laquelle elle est rattachée ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.b à 4.c) ;
 - ⇒ que le bâtiment respecte une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis de tout bâtiment ou installation agricole susceptible de générer des nuisances ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (station d'épuration, pylône, antenne, poste électrique, aérogénérateurs et éoliennes ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou pour la conservation, la restauration et la mise en valeur de zones humides, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'Eau ainsi que du SDAGE Loire-Bretagne ;
- les abris pour animaux en bardage bois ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles), dans la limite d'une emprise au sol de 30 m² par unité foncière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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.

2 - DESSERTE :

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.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. À défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R 1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

43

2 - ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable, après autorisation du service gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

- **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.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies non départementales et avec un retrait minimal de 10 m à l'alignement des voies départementales. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'elle ne présente pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de 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, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

44

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

3- EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les aérogénérateurs.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

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.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures.

En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

⁵ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

Le petit patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement et Règlement-Documents Graphiques) doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).

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, aérogénérateurs..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) 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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3 - FAÇADES

• Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empièchement...) ou un enduit.

Pour les constructions à usage agricole :

Les bardages et les enduits respecteront le nuancier de Maine-et-Loire et seront traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte sobre dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Une unité de ton doit caractériser les façades.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

• Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, et choisis dans le nuancier de Maine-et-Loire. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 15 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 15 m² :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et présenter une pente principale supérieure à 15°. Les matériaux de toiture seront la tuile ou l'ardoise naturelle, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur. Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés. Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en tuiles ou en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est toléré. Les toitures terrasses sont autorisées, sans condition particulière.

Pour les annexes à l'habitation, les toitures peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse. La couverture doit être de teinte brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés (pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la couverture).

Pour les constructions à usage d'activités autres qu'agricoles, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut être de teinte verte, brun terre cuite, ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

47

• **Lucarnes et châssis de toiture :**

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

• **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

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, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique, elle doit être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.50 m ;

- ⇒ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices, le total ne pouvant dépasser une hauteur de 1,50 m ;
- **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives au contact d'une zone A ou N, elle peut être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein ;
 - ⇒ d'un grillage, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - ⇒ d'un assemblage de poteaux ou planches bois à claire voie doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
- **dans les autres cas, elle doit être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein ;
 - ⇒ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices, le total ne pouvant dépasser une hauteur de 2,00 m ;
 - ⇒ d'un grillage, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - ⇒ d'un assemblage de poteaux ou planches bois à claire voie doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

48

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Maine-et-Loire. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Maine-et-Loire.

8 – 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.151-19 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.),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un regroupement de parcelles.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

ARTICLE A-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

49

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE N51

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE À LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ⇒ **Secteur « NI »** identifiant le plan d'eau du Cormier et l'aire de loisirs du Champ Blanc ne permettant que des aménagements légers dans le respect du caractère naturel des lieux.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen– cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa faible à forte (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Zone concernée par le risque avéré d'émission de Radon (potentiel moyen ou élevé).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- 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 (haie, patrimoine bâti ou zone humide) identifié en application des articles L.151-19 et L. 151.23 du code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, 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 Municipal.

2 – 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 ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

ne sont admises, pour les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 au Règlement – Document graphique, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et situés à proximité ou au sein d'une zone humide, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne,
- 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, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

ne sont admises, dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la réfection et l'extension modérée de constructions existantes ;
- les constructions, installations et aménagements légers à vocation sportive, de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique ...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parc de stationnement...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ne sont admises, dans le reste de la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension des habitations, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 m² à partir de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes non accolées aux habitations existantes (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
 - ⇒ de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m² maximum par unité foncière (pas de limite pour les piscines non couvertes) ;
 - ⇒ d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres des constructions principales existantes à laquelle elle est rattachée ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'Eau ainsi que du SDAGE Loire-Bretagne ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou pour la conservation, la restauration et la mise en valeur de zones humides, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'Eau ainsi que du SDAGE Loire-Bretagne ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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.

2 - DESSERTE :

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.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Dans les secteurs NI, Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Dans le reste de la zone N :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties. En cas d'accessibilité du bâtiment au public, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

• **Eaux usées :**

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable, après autorisation du service gestionnaire du réseau.

• **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies non départementales et avec un retrait minimal de 10 m à l'alignement des voies départementales. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'elle ne présente pas de risque en matière de sécurité routière.

Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'elle ne présente pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - Exceptions

L'ensemble de 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, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

55

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Au sein du secteur NI, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 30m².

Dans le reste de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Au sein du secteur NI, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

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.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures.

En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

⁶ Article R111-50, créé par *Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1*

Pour l'application de l'article *L. 111-6-2*, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

Le petit patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement et Règlement-Documents Graphiques) doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).

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, aérogénérateurs..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) 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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3 - FAÇADES

• Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte sobre dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Une unité de ton doit caractériser les façades.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

• Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, et choisis dans le nuancier de Maine-et-Loire. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 15 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 15 m² :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et présenter une pente principale supérieure à 15°. Les matériaux de toiture seront la tuile ou l'ardoise naturelle, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur. Les matériaux de couverture seront de couleur brun terre cuite, ardoise

ou ton mêlés. Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en tuiles ou en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est toléré. Les toitures terrasses sont autorisées, sans condition particulière.

Pour les annexes à l'habitation, les toitures peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse. La couverture doit être de teinte brun terre cuite, ardoise ou ton mêlés (pour les piscines, il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la couverture).

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

• Lucarnes et châssis de toiture :

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

• Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

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, toiture et menuiseries de la construction principale.

58

7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique, elle doit être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.50 m ;
 - ⇒ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices, le total ne pouvant dépasser une hauteur de 1,50 m ;
- **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives au contact d'une zone A ou N, elle peut être constituée soit :**
 - ⇒ d'un mur plein ;
 - ⇒ d'un grillage, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - ⇒ d'un assemblage de poteaux ou planches bois à claire voie doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
- **dans les autres cas, elle doit être constituée soit :**

- ⇒ d'un mur plein ;
- ⇒ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices, le total ne pouvant dépasser une hauteur de 2,00 m ;
- ⇒ d'un grillage, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
- ⇒ d'un assemblage de poteaux ou planches bois à claire voie doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Maine-et-Loire. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Maine-et-Loire.

8 – 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.151-19 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.),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un regroupement de parcelles.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

59

ARTICLE N-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Au sein du secteur NI, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

2 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

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.151-19 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.),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un regroupement de parcelles.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

60

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1- RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).

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.**

En outre, **une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet** de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

1) Réaliser les fondations appropriées :

Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;

Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;

Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

62

2) Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :

Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;

Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

3) Éviter les variations localisées d'humidité :

Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;

Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;

Éviter les pompages à usage domestique ;

Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...).

4) Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :

Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;

Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

ANNEXE 2 - PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément au Parti d'aménagement, la démolition du petit patrimoine est soumise à autorisation au titre d'une protection par le biais de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cette protection est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou déconsidéré par les propriétaires.

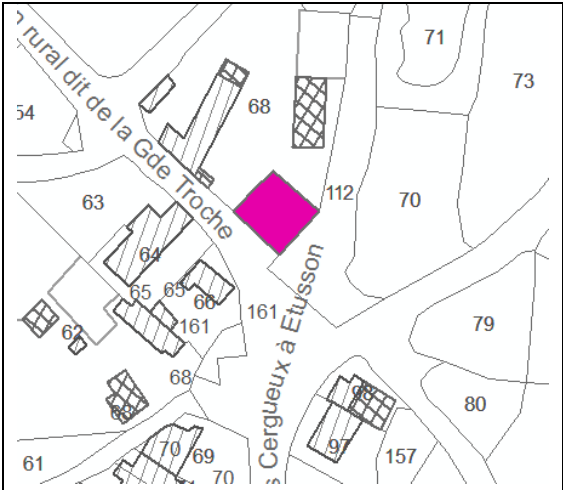
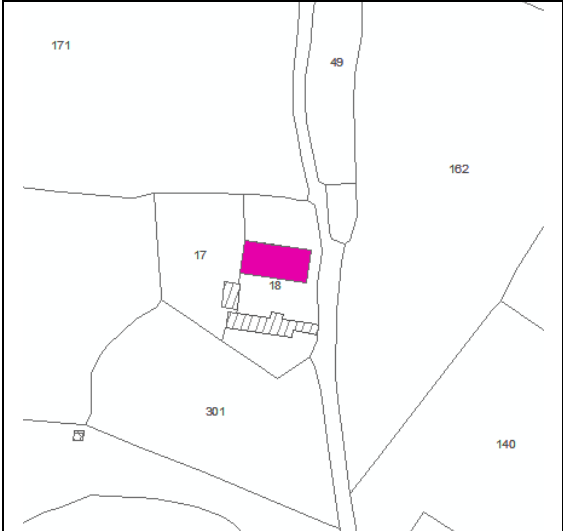
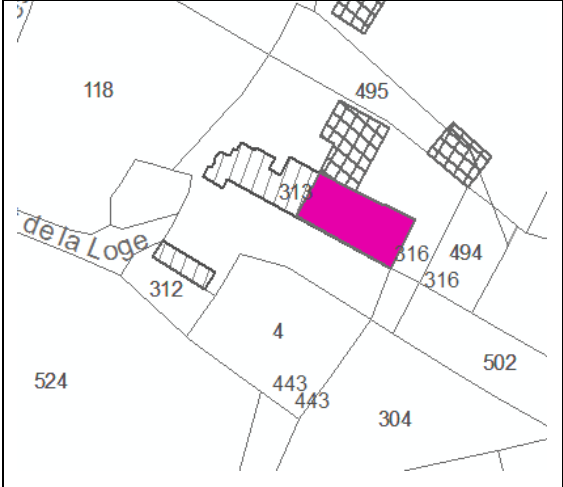
Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.

L'autorisation de démolir est rappelée à l'article 2 et les mesures de conservations sont transcrites à l'article 11 de chaque zone impactée.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 sont donc les suivants :

			
Croix de la rue Saint-Jacques	Croix des Pâtis	Croix de la Grande Troche	Vierge à Jacques
			
Croix du Moulin	Oratoire de la Bardonnière	Chapelle des Poizats	Le Sacré-Cœur
			
Chapelle de la Grande Troche	Chapelle de l'Augerie		

ANNEXE 3 - IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

 Map of La Grande Troche showing a pink highlighted building footprint. The map includes labels for 'rural dit de la Gde Troche' and 'Cergueux à Etusson'. Various parcel numbers are visible, including 54, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 73, 79, 80, 112, 157, 161, and 171.	 Photograph of a stone building with a tiled roof, identified as a potential building for change of destination in La Grande Troche.
 Map of Le Cureau showing a pink highlighted building footprint. The map includes labels for 'Le Cureau' and various parcel numbers including 171, 49, 162, 17, 18, 301, 140, and 139.	 Photograph of a stone building with a tiled roof, identified as a potential building for change of destination in Le Cureau.
 Map of La Loge showing a pink highlighted building footprint. The map includes labels for 'de la Loge' and various parcel numbers including 118, 495, 313, 316, 494, 312, 4, 524, 443, 304, and 502.	 Photograph of a stone building with a tiled roof, identified as a potential building for change of destination in La Loge.

ANNEXE 4 – FICHE INFORMATIVE SUR LE RISQUE RADON



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement



Le radon dans les bâtiments

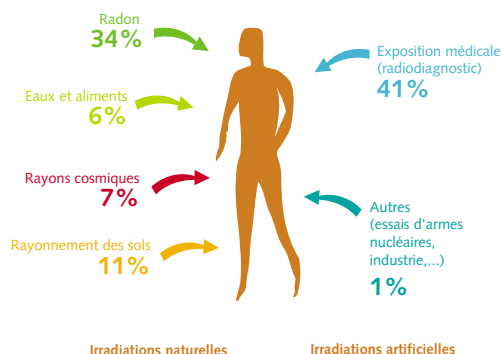
La présente brochure est destinée aux professionnels du bâtiment

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il provient de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la Terre et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Il migre du sol jusqu'à l'atmosphère où sa concentration varie fortement dans l'espace et dans le temps (en fonction notamment de la géologie, des conditions météorologiques,...). Il a tendance à s'accumuler dans les espaces clos et notamment dans les bâtiments. En se désintégrant, le radon émet des particules (α) et engendre des descendants solides eux-mêmes radioactifs (polonium 218, plomb 214, bismuth 214,...).

Le radon, toutefois loin derrière le tabac, est un des agents du cancer du poumon. C'est ce risque qui motive la vigilance à son égard dans les habitations. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces derniers peuvent se déposer le long des voies respiratoires.

L'inhalation du radon et de ses descendants représente le tiers de l'exposition moyenne de la population aux rayonnements ionisants. Il constitue, pour la population française, la première cause d'irradiation parmi les sources naturelles de rayonnement (rayons cosmiques, sols, eaux et aliments, radon).

Origine des données
UNSCEAR 1993 et IPSN



Le radon est une source d'irradiation naturelle sur laquelle l'homme peut techniquement agir.

1

L'exposition au radon des occupants des bâtiments

La population passe plus de 80% de son temps à l'intérieur des bâtiments, d'où l'importance de connaître les concentrations en radon dans les constructions et l'exposition au radon des occupants.

■ La caractérisation du radon

Le radon est caractérisé par sa concentration dans l'air. Celle-ci est exprimée en Bq/m^3 *. Elle est très variable selon le lieu, l'heure ou la saison. Le risque de cancer lié au radon est proportionnel au temps d'exposition et à la concentration en radon.

■ Les recommandations d'action

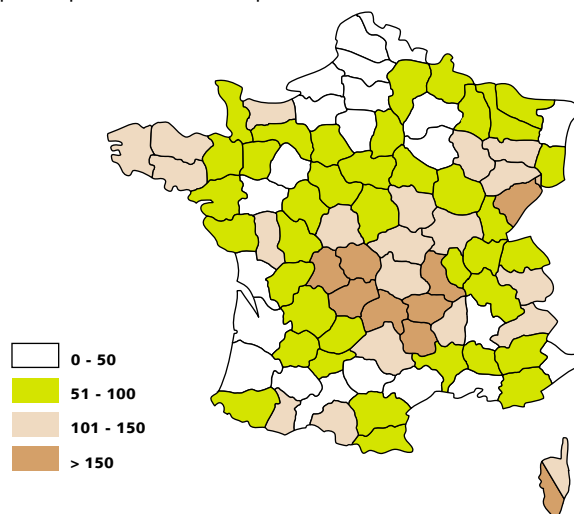
L'Union européenne recommande la mise en œuvre d'actions correctives lorsque la concentration moyenne annuelle en radon dans un bâtiment dépasse 400 Bq/m^3 . En outre, elle recommande que les bâtiments neufs soient conçus afin que cette concentration moyenne annuelle n'excède pas 200 Bq/m^3 . Les pouvoirs publics français, prenant en compte l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, ont retenu la valeur de $1\,000 \text{ Bq/m}^3$ en moyenne annuelle comme seuil d'alerte et également la valeur indicative de 400 Bq/m^3 en moyenne annuelle comme objectif de précaution.

■ Mesure du radon dans les habitations françaises

Sur la base d'extrapolations à partir des mesures réalisées par l'IPSN, on estime qu'il y aurait en France 60 000 bâtiments où la concentration moyenne annuelle est supérieure à $1\,000 \text{ Bq/m}^3$, et 300 000 bâtiments où la concentration moyenne annuelle est supérieure à 400 Bq/m^3 .

Pour évaluer l'exposition de la population française, l'IPSN réalise en relation avec les pouvoirs publics depuis plusieurs années des campagnes de mesure du radon dans les habitations. La moyenne par département des concentrations de radon dans l'air des habitations est représentée dans la cartographie ci-contre. Les écarts autour de cette moyenne peuvent être très importants. Par exemple, dans certains départements, les concentrations s'échelonnent entre quelques becquerels par mètre cube et plusieurs milliers de becquerels par mètre cube.

Moyennes départementales
des concentrations de radon
en Bq/m^3 dans l'habitat français



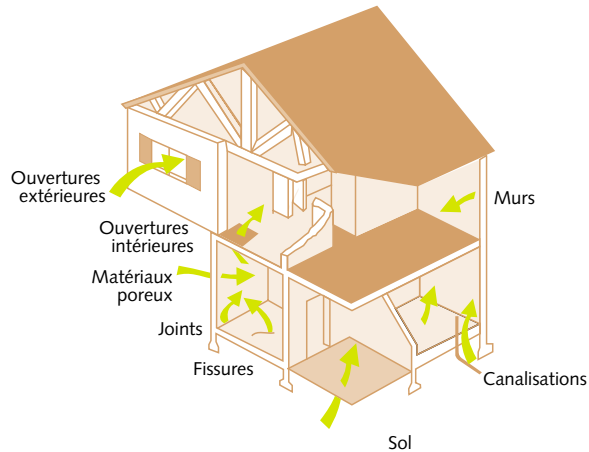
*
 Bq/m^3
becquerel
par mètre cube :
1 Bq correspond
à une désintégration
par seconde.

2 Diagnostic des bâtiments

■ Les mécanismes d'entrée du radon dans les bâtiments

La principale source de radon est le sol sur lequel le bâtiment est construit. Ce dernier est généralement en dépression par rapport au sol, ce qui a tendance à favoriser le transfert du radon du sol vers le bâtiment. Il existe des voies préférentielles d'entrée du radon. Elles dépendent des caractéristiques de construction du bâtiment : construction sur sous-sol, terre-plein ou vide sanitaire, séparation plus ou moins efficace entre le sol et le bâtiment (terre battue, plancher, dalle en béton), défauts d'étanchéité à l'air du bâtiment (fissures et porosité des murs et sols, défauts des joints), existence de voies de transfert entre les différents niveaux (passage de canalisations, escalier,...). Le mode de vie des occupants n'est pas non plus sans influence (par exemple, ouverture plus ou moins fréquente des portes et des fenêtres).

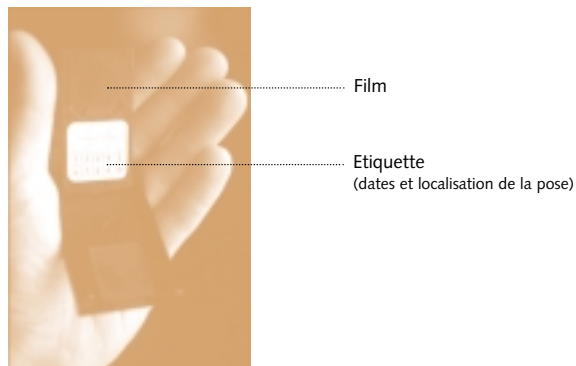
Les voies d'entrée et de transfert du radon dans une habitation



■ La mesure du radon dans les bâtiments

La concentration moyenne de radon se mesure à l'aide d'un dosimètre intégrateur. Il fonctionne comme un film photographique. Les particules alpha (α) émises par le radon heurtent le film du dosimètre. L'analyse de ce film permet d'identifier et de compter les traces des particules alpha (α) provenant de la désintégration du radon. La mesure doit être effectuée dans les pièces de vie sur une période représentative du mode d'occupation habituel (de l'ordre de deux mois). Son coût est d'environ 200 F. Des dosimètres radon sont commercialisés par différentes sociétés.

Exemple de dosimètre intégrateur



3 Les techniques de réduction du radon dans les bâtiments

Les actions concernent les bâtiments existants mais également les nouvelles constructions.

Chaque bâtiment est un cas particulier. Aussi faut-il établir un diagnostic du bâtiment par une analyse des caractéristiques de construction avant d'appliquer une technique de réduction du radon. Des techniques simples sont mises en œuvre dans un premier temps, complétées, si nécessaire, par des moyens plus élaborés.

En pratique, les techniques de réduction du radon sont de deux sortes :

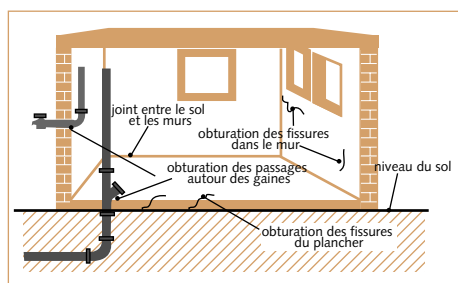
- les techniques traitant la cellule habitée ;
- les techniques traitant l'interface entre le sol et le bâtiment.

Les méthodes communément adoptées reposent sur deux principes qui sont généralement combinés :

- la **dilution du radon** : elle se produit en augmentant le renouvellement de l'air dans les pièces ;
- l'**inversion du rapport de pression entre l'intérieur et l'extérieur** (dans le bâtiment ou au niveau de son interface avec le sol) : elle vise à empêcher la pénétration du radon dans le bâtiment.

■ Les techniques préliminaires d'étanchéification

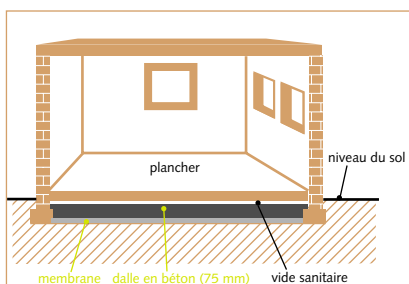
Les techniques consistant à obturer les fissures, les passages de canalisations ou à couvrir le sol peuvent se révéler insuffisantes mais elles sont un préalable pour que les autres techniques éventuellement mises en œuvre soient efficaces.



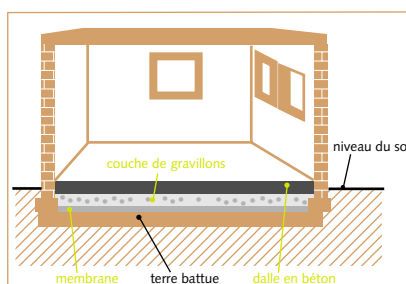
Exemple d'étanchéification des voies d'entrée du radon

■ Exemple d'étanchéification du sol

présence d'un vide sanitaire



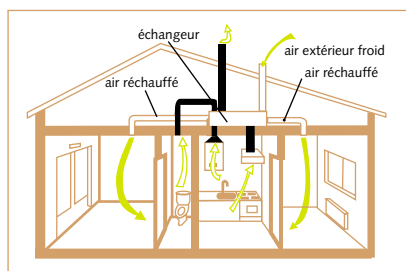
présence de terre battue dans le sous-sol



■ Les techniques traitant la cellule habitée

Le traitement de la cellule habitée consiste en général à augmenter le renouvellement d'air du bâtiment (ventilation naturelle ou mécanique). Cette solution modifie peu la pénétration du radon dans le bâtiment mais favorise une dilution du gaz et son évacuation.

En revanche, l'utilisation d'une ventilation simple flux par insufflation ou double flux en déséquilibre permet de diluer le radon et vise à empêcher sa pénétration dans le bâtiment, en mettant le rez-de-chaussée en surpression par rapport au sol. L'efficacité des techniques de ventilation de la cellule habitée dépend du bâtiment considéré, du comportement de l'occupant et du climat.

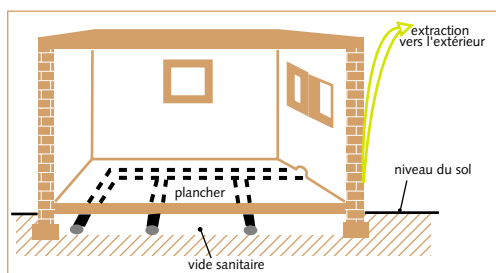


Exemple de ventilation mécanique double flux en déséquilibre

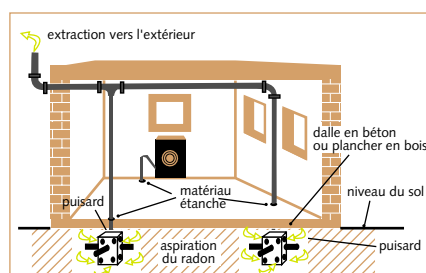
■ Les techniques traitant l'interface entre le sol et le bâtiment

Ces techniques doivent être adaptées au type d'interface rencontré et compatibles avec le système de ventilation existant dans le bâtiment. En présence d'un vide sanitaire, ce dernier peut être ventilé ou mis en dépression, ce qui a pour effet de diluer la concentration en radon de l'air entrant dans le bâtiment. Lorsque les bâtiments sont construits sur terre-plein, les techniques les plus efficaces sont celles qui permettent l'extraction du radon du sol par sa mise en dépression.

Exemple de mise en dépression dans le vide sanitaire



Exemple de mise en dépression dans le sol



■ Précautions

L'utilisation de systèmes induisant une circulation d'air froid dans le sol sous le bâtiment, zone initialement hors gel, peut entraîner en hiver le gel de canalisations situées dans cette zone.

L'utilisation d'un système de dépressurisation du sol peut induire une dépression locale non négligeable dans le bâtiment au-dessus de la dalle. Cette dépression peut alors entraîner le refoulement d'une chaudière ou d'une cheminée lors de la mise en route et des risques d'intoxication par les gaz de combustion.

■ Les entreprises

Les entreprises principalement concernées sont :

- des entreprises de maçonnerie ou d'étanchéité pour les travaux sur le bâti ;
- des entreprises de génie climatique pour la mise en place des techniques mécaniques.

■ Appréciation de l'efficacité des techniques de réduction

Il est important de vérifier, par de nouvelles mesures de la concentration du radon (dans les mêmes conditions que les mesures initiales), l'efficacité et, régulièrement, la pérennité des solutions mises en œuvre.

IPSN : recherches et expertises

L'Institut de protection et de sûreté nucléaire (IPSN) réalise des recherches et des expertises pour la maîtrise des risques nucléaires et leurs conséquences sur l'homme et l'environnement : sûreté des installations, protection de la santé de l'homme et de l'environnement, sécurité des transports, prévention et études des accidents. Agissant essentiellement pour le compte des pouvoirs publics, il a noué de nombreuses collaborations avec ses homologues étrangers.

Concernant le radon, l'IPSN mène des recherches sur les méthodes de mesure, procède à des analyses dans les maisons et l'environnement et évalue les actions de protection. Il mène des études épidémiologiques sur les mineurs d'uranium et dans l'habitat pour mieux connaître les risques pour la santé.

FFB

La Fédération française du bâtiment regroupe 52 000 entreprises adhérentes de toutes tailles et de toutes spécialités dont 35 000 artisans. Ces entreprises réalisent près de deux tiers de la production de la profession (435 milliards de francs en 1997) et emploient plus de la moitié des quelque 800 000 salariés du bâtiment. En intervenant auprès des pouvoirs publics et des partenaires de l'acte de construire, elle défend les intérêts collectifs de la profession, notamment en développant son marché. Elle s'appuie pour cela d'une part sur ses représentations départementales et régionales, et d'autre part sur ses unions et syndicats de métiers. Concernant la santé à l'intérieur des bâtiments et plus particulièrement les questions liées au radon, la FFB sensibilise ses adhérents et propose des solutions techniques et des programmes de formation qui visent à minimiser les risques. Ces actions s'inscrivent dans le cadre général du plan «Environnement-Bâtiment» de la FFB.

CSTB

Centre de recherche, de consultance, d'évaluation et de diffusion du savoir dans le domaine de la construction, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, est un établissement public à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministère en charge de la construction. La complémentarité de ses métiers et l'étendue de ses domaines d'activités lui permettent une approche globale du bâtiment neuf ou existant, élargie à son environnement urbain, aux services qui s'y rapportent et à l'intelligence qui s'y applique. Dans les domaines à l'interface bâtiment et santé, le CSTB effectue des études et recherches sur les polluants de l'eau, de l'air et des surfaces, sur la qualité des environnements intérieurs et sur les modalités de la gestion des risques dans les bâtiments. En ce qui concerne le radon, il contribue plus particulièrement à la définition des différentes techniques de réduction des concentrations en radon dans les bâtiments.

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

La Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC) élabore, anime et évalue les politiques de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction pour le compte du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement (Secrétariat d'Etat au Logement). Dans le cadre de son action en faveur de la qualité des constructions, la DGHUC a adopté et met en œuvre un programme d'actions sur le thème « Bâtiment et santé ». Ce programme concerne en particulier les risques liés à l'amiante, au saturnisme et au radon. Il comprend notamment des recherches sur les matériaux, des expérimentations sur les techniques de réduction des risques menées en relation avec le Plan urbanisme construction et architecture, des soutiens méthodologiques et financiers aux travaux de réduction des risques, des actions réglementaires et des actions d'information du public et des professionnels de la construction.

Pour tout renseignement concernant le radon, ses risques, les moyens de mesures, et les actions correctives, vous pouvez vous adresser à l'Institut de protection et de sûreté nucléaire (IPSN), la direction départementale de l'Équipement (DDE) et à la Fédération française du bâtiment (FFB).



77-83 av. du Général-de-Gaulle
92140 Clamart



33, av. Kléber
75784 Paris Cedex 16



84, avenue Jean-Jaurès
Champs sur Marne
77421 Marne-la-Vallée Cedex



DGHUC
Arche de la Défense - Paroi Sud
92055 Paris La Défense Cedex 04