



Département du MAINE ET LOIRE

Commune de Saint-Augustin-des-Bois

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	16.06.2016	03.06.2019	13.02.2020

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

REGLEMENT

Pièce 5

Ce document a été réalisé par :

Alice LE NEDIC, chargée d'études

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE	4
PREAMBULE.....	5
LEXIQUE	11
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	24
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	25
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	30
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	33
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	34
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....	39
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	39
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	62
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy	72
SECTEUR 2AU	78
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	80
ZONE A.....	81
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	92
ZONE N.....	93
TITRE VII : ANNEXES	101
ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES	102
ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INTERDITES	103
ANNEXE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION	109
ANNEXE 4 : NUANCIER DE MAINE ET LOIRE	120
ANNEXE 5 : CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS	121
ANNEXE 6 : PLAQUETTE « REGLEMENTATION APPLICABLE AUX BATIMENTS » POUR LE RISQUE SISMIQUE.....	122
ANNEXE 7 : PLAQUETTE « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES »	130

ANNEXE 7 : EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 132

TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Augustin-des-Bois.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : secteur Ua, secteur Ub
- Zones urbaines à vocation d'activités : secteur Uy
- Zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs : secteur Ue

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation : secteur 1AU
- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, fermées à l'urbanisation : secteur 2AU
- Zones à urbaniser à dominante d'activités, ouvertes à l'urbanisation : secteur 1AUy

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur A,
- Le secteur AI, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de loisirs.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière (avec l'objectif de favoriser la réalisation et donc la mise en place de document de gestion durable), soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur N,
- Le secteur Nf, correspondant aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé.

Types de zone	Vocations principales	Définitions
Ua	Habitat dense	Zone correspondant au tissu urbain ancien de la commune.
Ub	Habitat pavillonnaire	Zone correspondant au tissu urbain contemporain de la commune, soit les extensions du bourg.
Ue	Equipped	Zone à vocation d'équipements et de loisirs.
Uy	Activités	Zone à vocation d'activités économiques de portée locale (artisanat...).
1AU	Habitat futur (court – moyen terme)	Zone à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation.
1AUy	Activités	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques de portée locale (artisanat...), ouvertes à l'urbanisation.
2AU	Habitat futur (long terme)	Zone à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, fermées à l'urbanisation.
A	Activité agricole	Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Al	Loisirs – tourisme	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique.
N	Espace naturel	Zone 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 et écologique.
Nf	Espace forestier	Zone de boisement dotée d'un Plan Simple de Gestion.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturels, historiques ou architecturaux au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordres écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides pré localisées par la DREAL (à titre informatif et non prescriptif) et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - Une annexe précisant les plantations recommandées,
 - Une annexe précisant la liste des espèces interdites,
 - Une annexe concernant les plantes soumises à recommandations,

- Une annexe compilant les fiches des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A,
- Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : Construction d'un navire, d'un immeuble
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : Matériaux de construction
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : *des constructions récentes*
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : *les constructions navales*
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : *la construction d'un roman*
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : *la construction de l'Europe, etc.*

Le Code de l'Urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leurs usages : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leurs usages : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

LEXIQUE

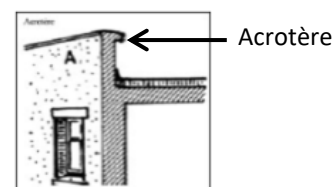
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

ACCÈS : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

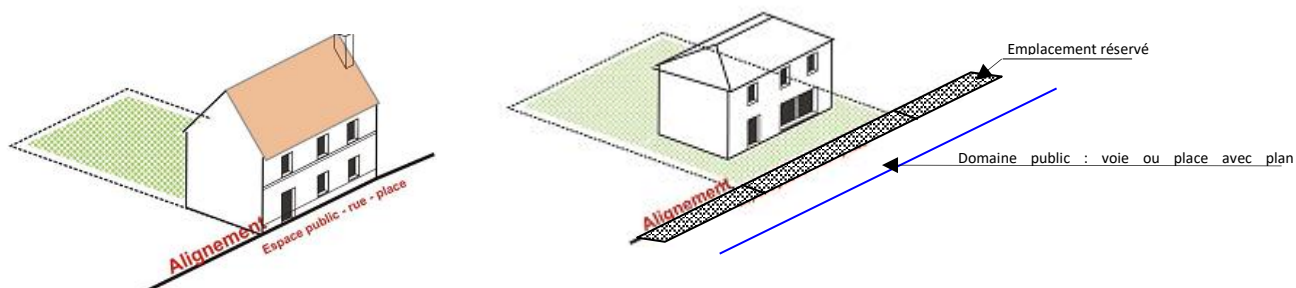
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

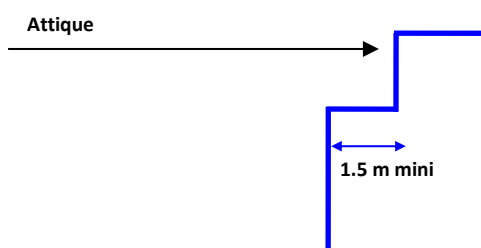


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public, seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination ».

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergements en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS : voir définition de « commerce et activités de service ».

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;

- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction
- A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux annexes sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
 - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- Les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.).

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES :** Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles, 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. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. 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 d'exploitations agricoles.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 13/02/2020.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

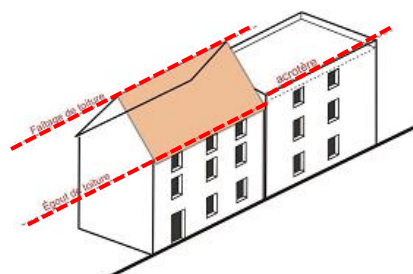
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

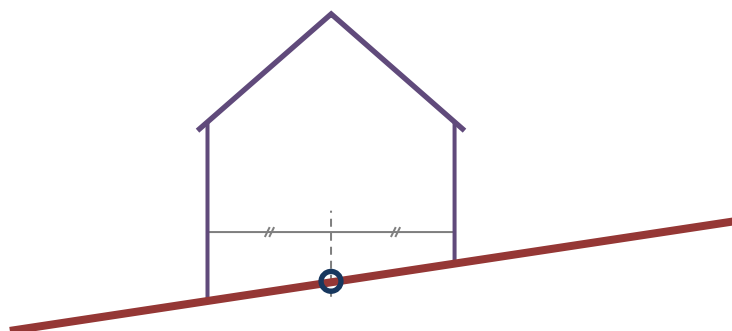
- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation ».

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service ».

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autre que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOGEMENT : voir définition « d'habitation ».

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par une présence permanente nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

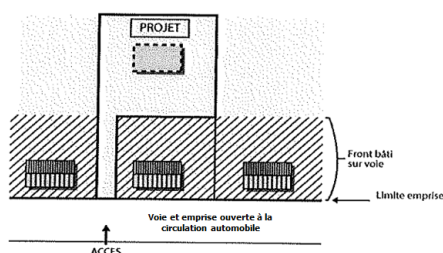
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade telles que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

3. REGLES DE DISTANCE ET DE RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

4. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur la commune, les axes concernés par ces dispositions sont les suivants : Autoroute Angers – Nantes (A11).

5. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

6. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

6.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

7. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

8. PERMIS DE DEMOLIR

Périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

9. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune n'est pas soumise à déclaration préalable.

10. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole, ouverture paysagère en lien avec le projet de site classé des promontoires de Loire.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent.

3. ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensemble bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document.

En outre, pour les éléments de « petit patrimoine » (croix, calvaires...) :

- Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés,
- Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

4. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement (**ne correspondant pas aux zones humides pré localisées par la DREAL intégrées dans le plan de zonage seulement à titre informatif et non prescriptif**), sont interdits :

- Toutes constructions et activités, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne).

5. EMBLEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

6. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierres) ;
- Respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 70 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Des fiches (en Annexes du présent document) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés en secteur A. Cet inventaire des changements de destination sur le territoire s'est notamment appuyé sur l'étude patrimoine mené en 2005, 2009 et 2012 à l'échelle du département.

7. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

8. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

9. RISQUE RADON

Le territoire est concerné par le risque d'exposition du radon (potentiel de catégorie 3), en lien avec la nature du sous-sol.

Plusieurs techniques permettent de réduire ce risque à l'intérieur des bâtiments :

- Assurer l'étanchéité entre le sol et les pièces à vivre,
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé,
- Eviter les pièces de vie en sous-sol,
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

Pour les extensions de construction :

- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.
- Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extension.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial, etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée, située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

2.2. Règles quantitatives

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	<i>En secteur Ua</i> ▪ Pour la réalisation d'un logement, pas d'obligation de réalisation de place de stationnement ▪ Pour la réalisation d'une opération de plus de 2 logements, 1 place de stationnement par logement sera réalisée. <i>En secteurs Ub et 1AU</i> ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve <i>En secteur 1AU</i> ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. <i>En zone A</i> ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination.
Hébergement	Règle générale : ▪ 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place. Règle spécifique pour l'hébergement des personnes âgées : ▪ 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes. 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Dans les autres secteurs 1AUy, Uy</i> 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher <i>Autres secteurs</i> - Non règlementé
Restauration	Selon une étude des besoins en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie	<i>Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie</i> 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher <i>Autres cas</i> 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

*A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

3. STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	▪ Non réglementé
Bureaux	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Commerces et artisanat de détail	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Equipements d'intérêt collectif et services publics	▪ Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

Les stationnements doivent être réalisés selon les modalités suivantes :

- De manière générale, ils doivent être équipés de systèmes d'attache.
- Pour les habitations : sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.
- Pour les bureaux : sous la forme de locaux couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits dans chaque zone, sauf si :

- Ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions ainsi qu'aux activités autorisées dans la zone,
- Ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement)
- Ils concernent des fouilles archéologiques ou la restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La commune de Saint-Augustin-des-Bois est classée en aléa sismique faible (zone 2) et est classée en aléa faible au risque retrait-gonflement des argiles.

- La plaquette « réglementation applicable aux bâtiments » pour le risque sismique (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°6).
- La plaquette « retrait-gonflement des argiles » (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°7).

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Les dispositions réglementaires applicables à la zone Ua comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DU SECTEUR Ua

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Ua - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Ua - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ua - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Ua - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service
 - 1.1. Hébergement hôtelier et touristique qui ne corresponde pas à des terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
 - 1.2. Artisanat et commerce de détail, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère.

Le comble peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage ou 3,5 m à l'acrotère ou 3,5 m à l'égout du toit.

En présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Non réglementé.

Ua - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

En secteur Ua

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit librement si la continuité visuelle est assurée.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à 1,5 mètre minimum en retrait de la limite séparative.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Ua - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le respect du nuancier de Maine et Loire est recommandé pour le choix des teintes des couvertures, enduits, bardages, menuiseries et ferronneries des constructions (le nuancier est annexé au présent document).

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Annexe :

Non règlementé.

4.1.4. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie et en limite séparative : 1.80 mètre ;

En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée, soit :

- D'un mur, qui présentera une hauteur maximale d'1.50 mètre, éventuellement doublé d'une haie ou d'un dispositif complémentaire (grille, grillage...).

- D'une haie ou d'un autre dispositif (grille, grillage...) qui présentera une hauteur maximale d'1.80 mètre.

En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci devra respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et pourra être composé d'un mur, éventuellement doublé d'une haie ou d'un dispositif complémentaire (grille, grillage...), d'une haie ou d'un autre dispositif (grille, grillage...).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdit.

Ua - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ua - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ua - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : *Plantations*). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de la Région Pays de la Loire*).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Ua - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ua - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ua - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

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.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

Ua - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ua - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ua - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ua - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ua - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Les dispositions réglementaires applicables à la zone Ub comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DU SECTEUR UB

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Ub - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ub - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :
Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Ub - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ub - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Même règle que sur le secteur Ua.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage ou 3,5 m à l'acrotère ou 3,5 m à l'égout du toit.

En présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Non réglementé.

Ub - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en retrait des voies et emprises publiques.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à 1,5 mètre minimum en retrait de la limite séparative.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Ub - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Même principe que sur le secteur Ua.

4.1.2. Façades

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.3. Toitures

Même règle que sur le secteur Ua

4.1.4. Clôtures

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ub - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ub - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.2. Accès

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.3. Voies nouvelles

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ub - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Même règle que sur le secteur Ua.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Même règle que sur le secteur Ua.

8.1.4. Assainissement

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

Ub - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Même règle que sur le secteur Ua.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uy

Les dispositions réglementaires applicables à la zone Uy comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DU SECTEUR Uy

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques de portée locale (artisanat...).

Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uy

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Uy - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uy - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

Uy - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Uy
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Uy - ARTICLE2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uy - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate ;
 - Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,

Uy - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
 - 1.1. Industrie :
 - A l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
 - Sous réserve qu'il s'agisse d'activité industrielle du secteur secondaire, ou d'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
 2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve :
 - Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
 - Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.
 - 2.2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve :
 - Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
 - Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.
3. Habitation :
 - 3.1. Logement s'il est lié à une activité (surveillance...) autorisée sur le secteur, à condition qu'il soit inclus dans le bâtiment d'activités et que leur surface de plancher soit inférieure à 50m².
 - 2.1. L'extension d'habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol maximale à compter de la date d'approbation du PLU (13/02/2020) ;
 - Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
 - Que la desserte par les équipements soit suffisante.
 - 2.2. La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (13/02/2020) ; Les piscines et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements ne sont pas inclus dans la limite de 40m². La surface des piscines et de leurs équipements techniques ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 100 m².
- Que l'annexe (en dehors des piscines) soit implantée à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale.
- Que les piscines, si elles sont implantées à plus de 30 mètres de la construction principale, doivent respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uy - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uy - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.

Uy - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de respect des normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu).

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Uy - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uy - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.2. Façades

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.3. Toitures

Non règlementé

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdit.

En cas de clôture, celle-ci devra respecter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Uy - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Uy - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uy - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Uy - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Même règle que sur le secteur Ua.

Uy - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

Uy - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uy - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uy - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.2. Accès

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.3. Voies nouvelles

Même règle que sur le secteur Ua.

Uy - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Même règle que sur le secteur Ua.

Uy - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Uy - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Même règle que sur le secteur Ua.

Uy - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

Uy - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Même règle que sur le secteur Ua.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Les dispositions réglementaires applicables à la zone Ue comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue est un secteur à vocation d'équipements et de loisirs.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Ue - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :
Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Ue - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Non réglementé.

Ue - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Ue - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non réglementé.

Ue - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ue - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ue - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.2. Accès

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.3. Voies nouvelles

Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ue - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Même règle que sur le secteur Ua.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

Ue - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La commune de Saint-Augustin-des-Bois est classée en aléa sismique faible (zone 2) et est classée en aléa faible au risque retrait-gonflement des argiles.

- La plaquette « réglementation applicable aux bâtiments » pour le risque sismique (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°6).
- La plaquette « retrait-gonflement des argiles » (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°7).

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :
Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AU - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :

1.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur ;

1.2. Hébergements hôteliers et touristiques qui ne correspondent pas à des terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

De plus, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article 1AU 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

Même règle que sur le secteur Ub.

1AU - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Même règle que sur le secteur Ub.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Même règle que sur le secteur Ub.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Même règle que sur le secteur Ub.

1AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.2. Façades

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.3. Toitures

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.4. Clôtures

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.2. Accès

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.3. Voies nouvelles

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AU - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Même règle que sur le secteur Ua.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Même règle que sur le secteur Ua.

8.1.4. Assainissement

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

1AU - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Même règle que sur le secteur Ua.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DU SECTEUR 1AUy

Le secteur 1AUy est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'activités économiques. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUy (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUy

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AUy - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUy - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

1AUy - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

- | | |
|---|--|
|  | Autorisé |
|  | Interdit |
|  | Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1 |

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	1AUy
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1AUy – ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUy - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate ;
 - Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

1AUy - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
 - 1.1. Industrie :
 - A l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
 - Sous réserve qu'il s'agisse d'activité industrielle du secteur secondaire, ou d'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.
 2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve :
 - Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
 - Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.
 - 2.2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve :
 - Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
 - Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.
3. Habitation :
 - 3.1. Logement s'il est lié à une activité (surveillance...) autorisée sur le secteur, à condition qu'il soit inclus dans le bâtiment d'activités et que leur surface de plancher soit inférieure à 50m².

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUy - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUy - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut de la construction.

1AUy - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de respect des normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu).

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

1AUy - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUy - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.2. Façades

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.3. Toitures

Non réglementé

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

En cas de clôture, celle-ci devra respecter une hauteur maximale de 1,8 mètre.

1AUy - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUy - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1AUy - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

1AUy - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Même règle que sur le secteur Ua.

1AUy - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

1AUy - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX**1AUy - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1AUy - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.2. Accès

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.3. Voies nouvelles

Même règle que sur le secteur Ua.

1AUy - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Même règle que sur le secteur Ua.

1AUy - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AUy - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Même règle que sur le secteur Ua.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Même règle que sur le secteur Ua.

8.1.4. Assainissement

Même règle que sur le secteur Ua.

1AUy - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

1AUy - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Même règle que sur le secteur Ua.

SECTEUR 2AU

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est fermé à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues visées à l'article 2AU 2.
- Les extensions et les changements de destination des constructions existantes.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
- Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
- Les exploitations de mines et de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, excepté s'ils sont liés à des travaux de fouilles archéologiques, de régulation des eaux pluviales, de renforcement de la défense incendie ou s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ub - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La commune de Saint-Augustin-des-Bois est classée en aléa sismique faible (zone 2) et est classée en aléa faible au risque retrait-gonflement des argiles.

- La plaquette « réglementation applicable aux bâtiments » pour le risque sismique (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°6).
- La plaquette « retrait-gonflement des argiles » (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°7).

ZONE A

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A,
- Le secteur AI, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

A - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole...).

 Autorisé

 Interdit

 Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone A et AI

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités notamment agricoles, autorisés dans le secteur.

A - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone A (hors secteurs AI)

1. Exploitation agricole et forestière :
 - 1.1. Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole et activités de diversification de l'activité agricole) incluant les constructions liées et nécessaires aux CUMA.

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone A et AI

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »), sous réserve (conditions cumulatives). Exemple : route, réseaux divers, transformateur...
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Habitation (logement) :
 - 2.1. L'extension d'habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol maximale à compter de la date d'approbation du PLU (13/02/2020) ;
 - Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
 - Que la desserte par les équipements soit suffisante.
 - 2.2. La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (13/02/2020) ; les piscines et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements ne sont pas inclus dans la limite de 40 m². La surface des piscines et de leurs équipements techniques ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 100 m².

- Que l'annexe (en dehors des piscines) soit implantée à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale.
- Que les piscines, si elles sont implantées à plus de 30 mètres de la construction principale, doivent respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

De plus, les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sont autorisés seulement si elles sont démontables (construction légère sans fondation) et respectent une emprise au sol maximale de 20 m² ainsi qu'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage, 3.5 mètres à l'acrotère ou 3,5 mètres à l'égout de toiture. Le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.

2.3. Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.

En zone A (hors secteur AI)

2.4. Logement de fonction agricole : en construction neuve, réhabilitation ou changement de destination, (y compris son extension et ses annexes : garages, préau et piscines couvertes, disjoints de la construction principale) sous réserve :

- D'être destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation ;
- De ne pas favoriser le mitage du territoire ;
- D'être implantés à proximité de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitations où, à défaut, en continuité immédiate d'un îlot d'habitation ou d'un autre logement lié à l'exploitation, sans dépasser 300 mètres.
- De ne pas dépasser, dans les exploitations sociétaires :
 - En présence d'élevage, deux logements par site d'activités justifiant une présence sur place,
 - En l'absence d'élevage, un seul logement par site d'activités justifiant une présence sur place.
- Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m².

3. Commerce et activités de service (Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hébergement hôtelier et touristique) :

3.1. Les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production et qui constituent l'accessoire de l'exploitation agricole peuvent être admises en respectant les règles suivantes :

- Les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge...) sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments. Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos...) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve.
- L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve, sous réserve que :
 - Les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation,
 - Le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

En secteur AI (STECAL)

Sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Les équipements destinés aux activités de loisirs liées à la nature, légers et intégrés dans l'environnement ; les bâtiments administratifs, techniques, de loisirs et d'accueil ; les nouvelles constructions à destination de commerces et activités de service, sous destination hébergement hôtelier et touristique, à condition de constituer une construction légère de type « roulotte », strictement nécessaires à l'activité et intégrés dans l'environnement.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En zone A (hors secteur AI)

Cf article 2.3.

En secteur AI

L'emprise au sol pour le développement des hébergements touristiques et des bâtiments d'accueil, d'entretien, ne devra pas dépasser 300 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

En zone A (hors secteur AI)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage, 3,5 mètres à l'acrotère ou 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

Commerce et activités de services (diversification de l'activité agricole)

Non règlementé.

En secteur AI

La hauteur maximale des constructions autorisées dans l'article 2.3 – Secteur AI, ne peuvent excéder 6 mètres au point le plus haut de la construction.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- A11 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions.
- RD961 : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Autres routes départementales : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres voies existantes, modifiées ou à créer : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricole existantes.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas une marge de recul de 15 mètres, les constructions nouvelles autorisées sur le secteur pourront s'inscrire en continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Commerce et activités de services (diversification de l'activité agricole)

Non réglementé.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Secteur AI

La distance maximale de façade à façade ne doit pas excéder 40 mètres.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le respect du nuancier de Maine et Loire est recommandé pour le choix des teintes des couvertures, enduits, bardages, menuiseries et ferronneries des constructions (le nuancier est annexé au présent document).

4.1.3. Toitures

Habitation

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.4. Clôtures

Même règle que sur le secteur Ua.

A - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

A - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Même règle que sur le secteur Ua.

A - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.2. Accès

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.3. Voies nouvelles

Même règle que sur le secteur Ua.

A - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Même règle que sur le secteur Ua.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

A - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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 en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

A - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La commune de Saint-Augustin-des-Bois est classée en aléa sismique faible (zone 2) et est classée en aléa faible au risque retrait-gonflement des argiles.

- La plaquette « réglementation applicable aux bâtiments » pour le risque sismique (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°6).
- La plaquette « retrait-gonflement des argiles » (réalisée par la DDT du Maine et Loire) peut être consultée en annexe du présent document (annexe n°7).

ZONE N

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (p30).

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N,
- Le secteur Nf, correspondant aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

N - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole...).

 Autorisé

 Interdit

 Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone N (hors secteur Nf)

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités, notamment agricoles, autorisés dans le secteur.

N - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone N et Nf

1. Exploitation agricole et forestière :
 - 1.1. Exploitation forestière (hors logement de fonction).

N - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone N (hors secteur Nf)

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »), sous réserve (conditions cumulatives). Exemple : route, réseaux divers, transformateur...
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Habitation (logement) :
 - 2.1. Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
 - Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
 - Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
 - Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.
 - 2.2. L'extension d'habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol maximale à compter de la date d'approbation du PLU (13/02/2020) ;
 - Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
 - Que la desserte par les équipements soit suffisante ;

2.3. La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (13/02/2020) ; les piscines et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements ne sont pas inclus dans la limite de 40 m². La surface des piscines et de leurs équipements techniques ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 100m².
- Que l'annexe (en dehors des piscines) soit implantée à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale.
- Que les piscines, si elles sont implantées à plus de 30 mètres de la construction principale, doivent respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

De plus, les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sont autorisés seulement si elles sont démontables (construction légère sans fondation) et respectent une emprise au sol maximale de 20 m² ainsi qu'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage, 3,5 mètres à l'acrotère ou 3,5 mètres à l'égout de toiture. Le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Cf article 2.3.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Exploitation forestière (hors logement de fonction)

Non réglementé.

Habitation

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère.

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage, 3,5 mètres à l'acrotère ou 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Même règle que sur le secteur A.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Habitation

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Exploitation forestière

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le respect du nuancier de Maine et Loire est recommandé pour le choix des teintes des couvertures, enduits, bardages, menuiseries et ferronneries des constructions (le nuancier est annexé au présent document).

4.1.3. Toitures

Habitation

Même règle que sur le secteur Ua.

4.1.4. Clôtures

Même règle que sur le secteur Ua.

N - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

N - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Même règle que sur le secteur Ua.

N - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.2. Accès

Même règle que sur le secteur Ua.

7.1.3. Voies nouvelles

Même règle que sur le secteur Ua.

N - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Même règle que sur le secteur Ua.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

N - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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, aptes à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Même règle que sur le secteur Ua.

N - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII : ANNEXES

ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|--|--|

STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|--|

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INTERDITES

Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

LISTE DE CONSENSUS

La liste de consensus recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieus littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...),
	Reynoutria × bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du	Bords des eaux
	Salpichroa organifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailleux	Friches humides, bords de rizières et lagunes

PLANTES REGLEMENTEES

Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Alternanthera philoxeroides (Mart.)	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	Asclepias syriaca L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
	Cabomba caroliniana Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	Cenchrus setaceus	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall	Aquatique
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Milieux perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	Heracleum persicum	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains

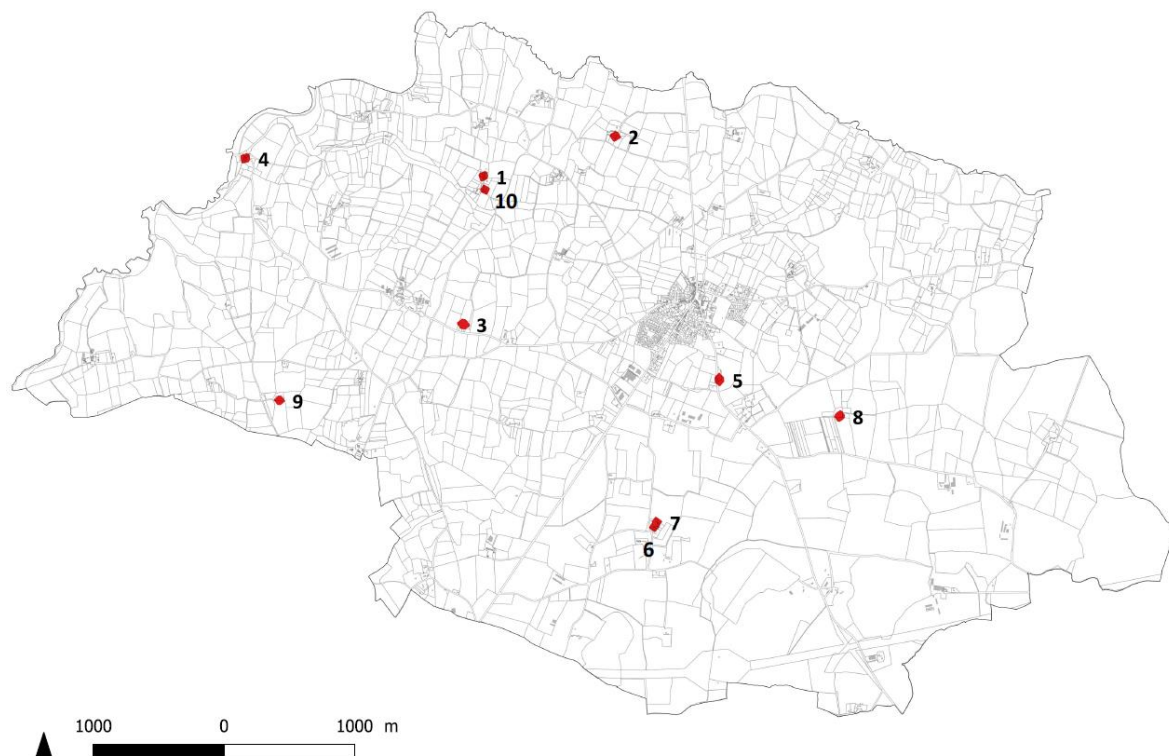
	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieux frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

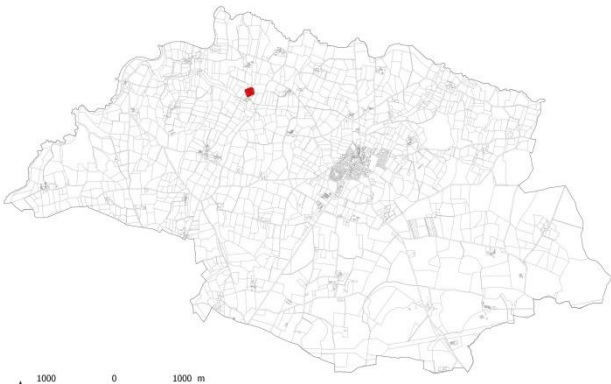
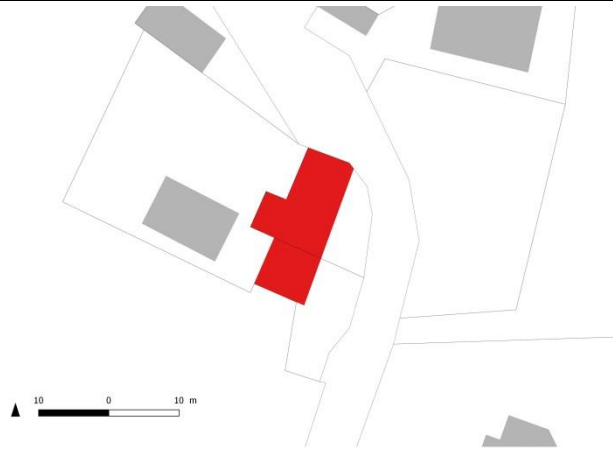
LOI SANTE N°2016/41

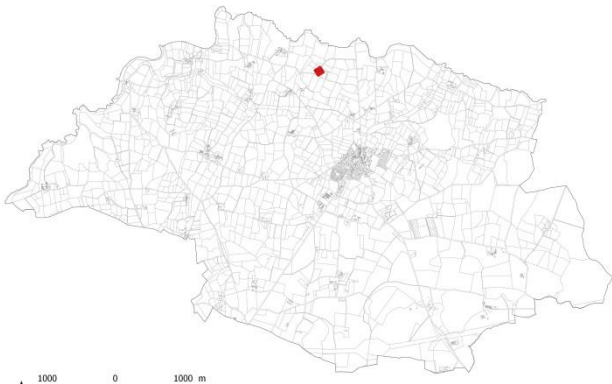
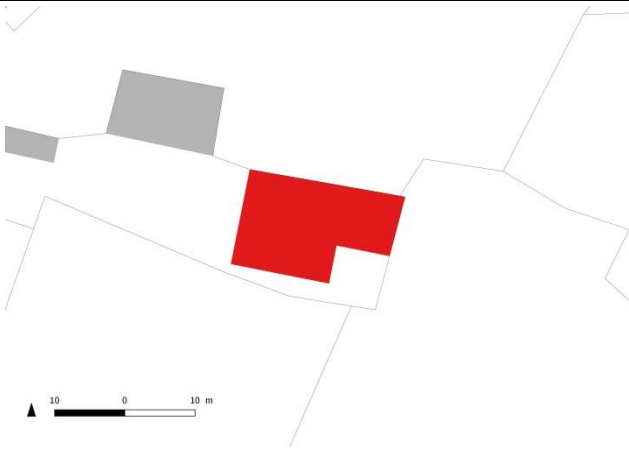
	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

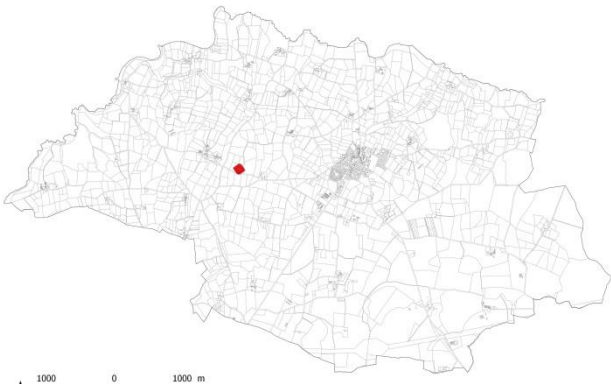
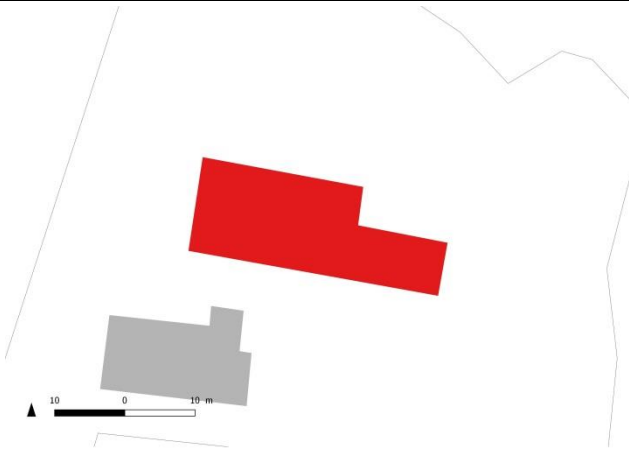
ANNEXE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION

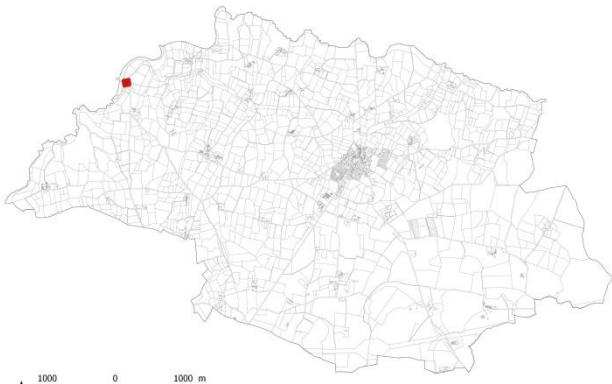
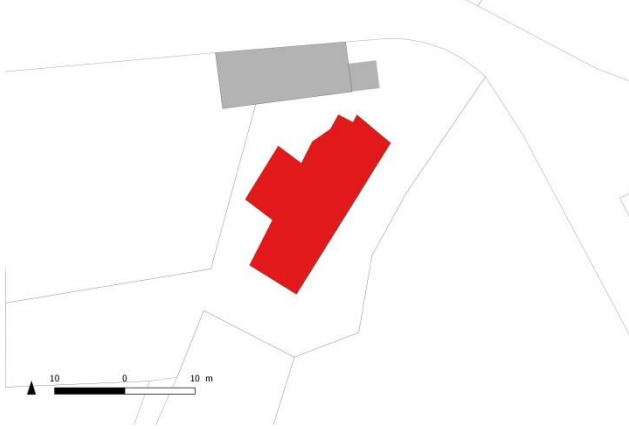
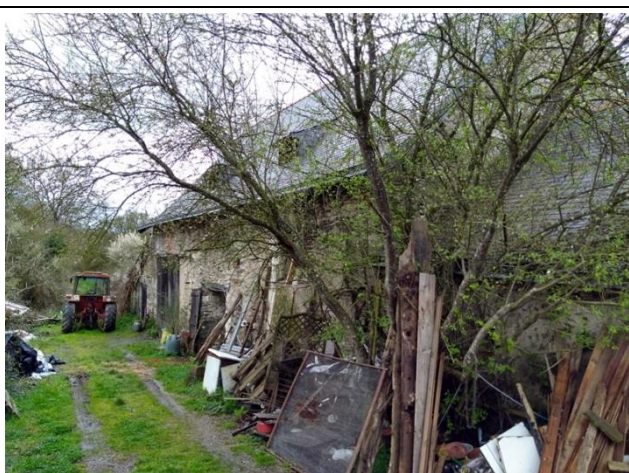
Les fiches ci-après présentent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

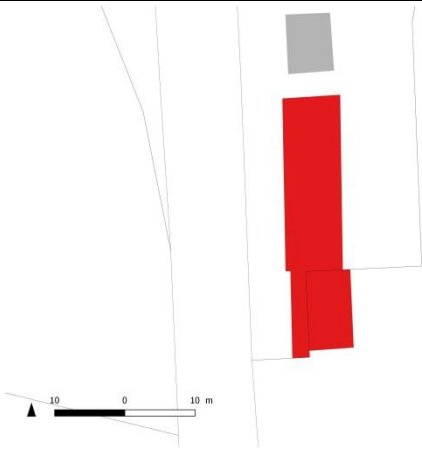


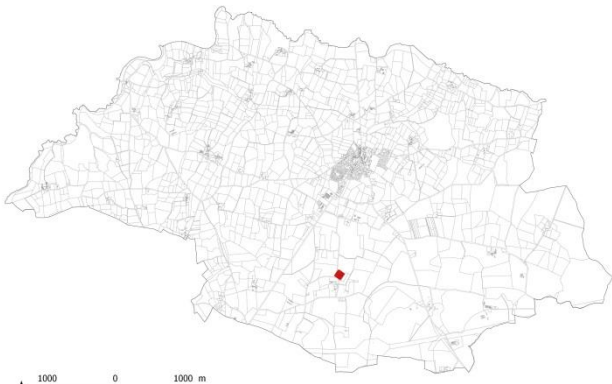
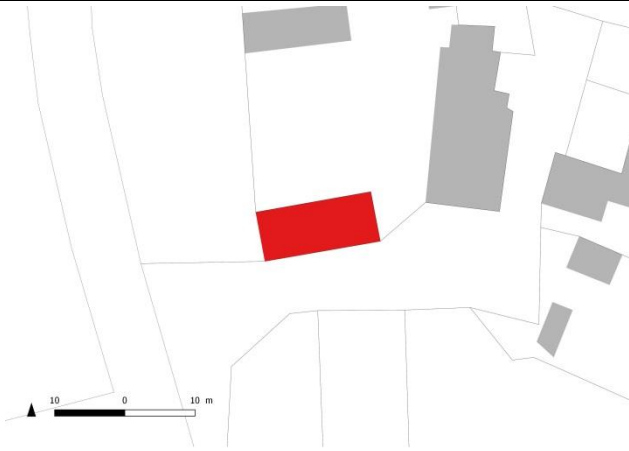
N° DU BATIMENT: 1		LOCALISATION (lieu-dit) LA HAUTE MEIGNERE N° DE PARCELLE : D00604	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (175m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☐ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

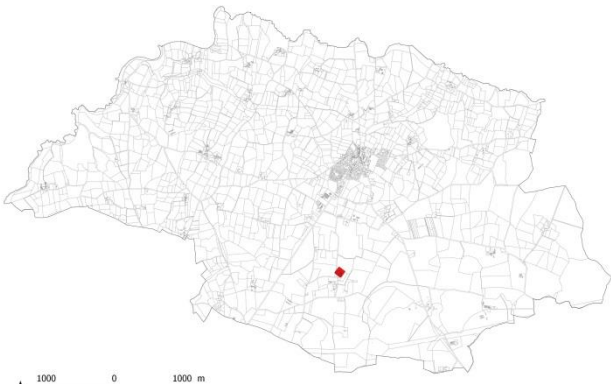
N° DU BATIMENT: 2		LOCALISATION (lieu-dit) L'EPINAY N° DE PARCELLE : A00247	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (266m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

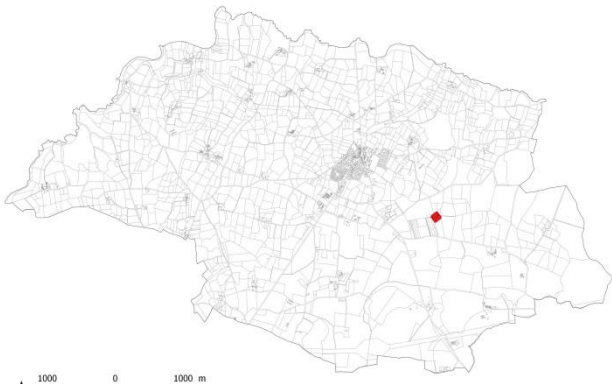
N° DU BATIMENT: 3		LOCALISATION (lieu-dit) LA JOUC N° DE PARCELLE : C00513	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (412m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élévation > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : Toiture en mauvais état mais beau potentiel		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

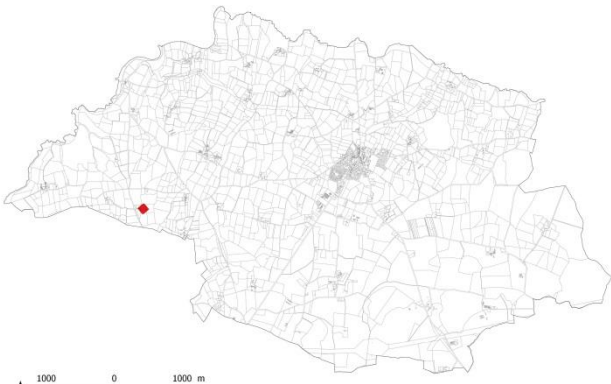
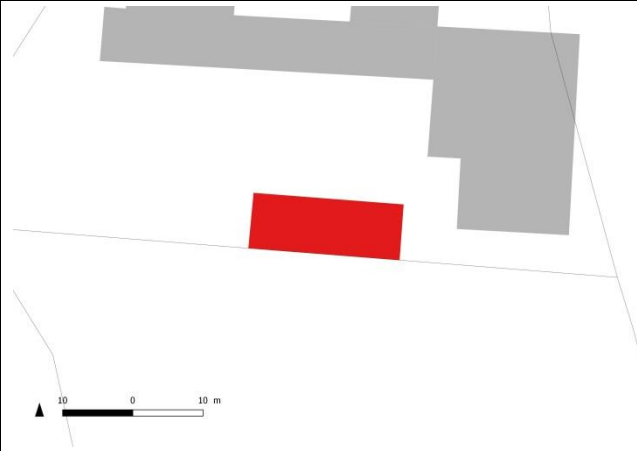
N° DU BATIMENT: 4		LOCALISATION (lieu-dit) LA CHAUSSEE HUE N° DE PARCELLE : D00720	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (262m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

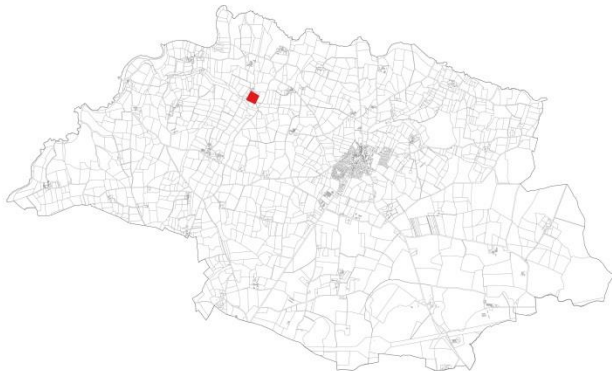
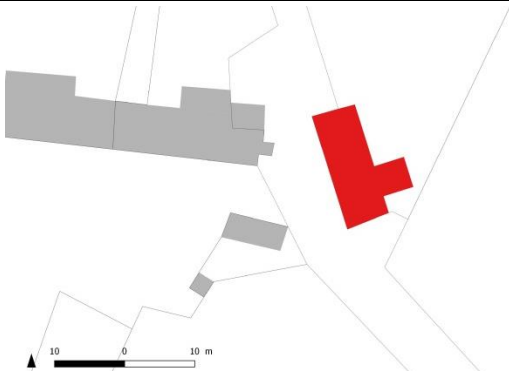
N° DU BATIMENT: 5		LOCALISATION (lieu-dit) LA MICHAUDERIE N° DE PARCELLE : A00782	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (302m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : Dans propriété en maison secondaire		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

N° DU BATIMENT: 6		LOCALISATION (lieu-dit) LE MORTIER N° DE PARCELLE : ZB0042	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (119m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

N° DU BATIMENT: 7		LOCALISATION (lieu-dit) LE MORTIER N° DE PARCELLE : ZB0043 et ZB0044	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (131m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élévation > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : Deux propriétaires différents		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

N° DU BATIMENT: 8		LOCALISATION (lieu-dit) LE FOUTEAU N° DE PARCELLE : A00721	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (318m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

N° DU BATIMENT: 9		LOCALISATION (lieu-dit) LE PLESSIS N° DE PARCELLE : D00792	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (170m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : Mitoyen à la maison		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			

N° DU BATIMENT: 10		LOCALISATION (lieu-dit) La Haute Meignère N° DE PARCELLE : D00617	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒ Emprise du bâtiments sup. à 70m ² (125m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS			
			
			

ANNEXE 4 : NUANCIER DE MAINE ET LOIRE

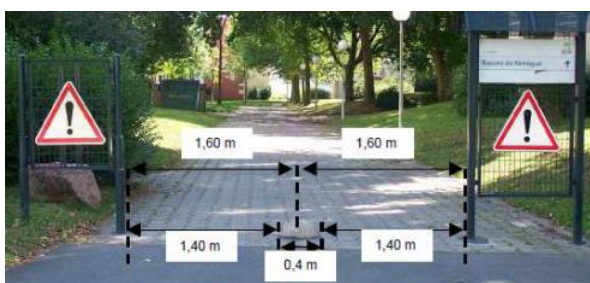


ANNEXE 5 : CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le schéma de collecte privilégiera la continuité de circuit du véhicule avec des voies débouchant systématiquement, les impasses avec aires de retournement étant l'exception. La commune devra garantir l'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement.

Pour la collecte des déchets, il sera privilégié dans l'ordre suivant :

- 1) **la voie de bouclage** : les voies à sens unique ou piétonnières qui sont généralement plus étroites en ligne droite (3.2 à 3.5 ml) doivent s'élargir à chaque virage pour atteindre une largeur de voirie disponible de 5 ml, et ce 10 ml avant et après le virage. Pour les voies piétonnières, étudier la mise en place de systèmes de filtrage de véhicules cf. exemple ci-dessous pour réserver les voies aux services (secours incendie, propreté...)



Ci-dessus : dispositif filtrant sur une voirie de largeur 5 m et plus

Ci-contre : dispositif filtrant sur une voirie de largeur 3,2 m

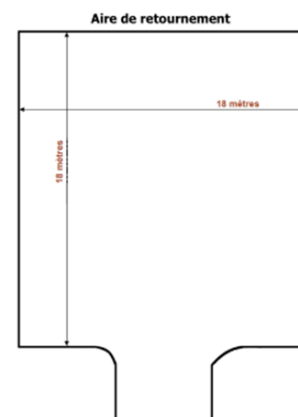
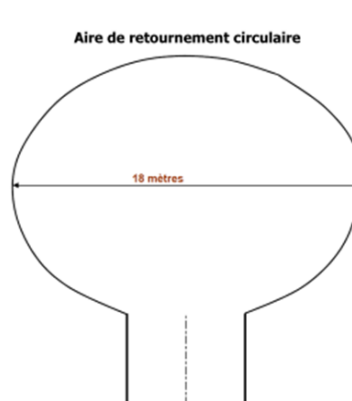
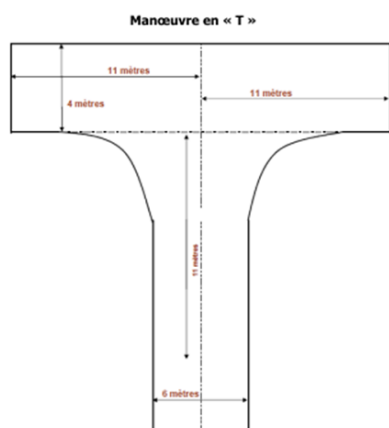
- 2) **Une aire de présentation pour le regroupement des contenants** (suffisamment dimensionnée pour accueillir jusqu'à 20 bacs et les sacs jaunes d'emballages ménagers recyclables) présentant comme distance vis-à-vis des habitations :
 - Soit une distance confortable jusqu'à 30 mètres
 - Soit une distance optimale jusqu'à 50-60 mètres
 - Soit une distance maximale jusqu'à 100 mètres (déconseillée)

Distance confortable
jusqu'à 30 mètres

Distance optimale jusqu'à
50-60 mètres

Distance maximale jusqu'à
100 mètres (déconseillée)

- 3) **Une palette de retournement** présentant les caractéristiques suivantes :



A noter que cette solution est consommatrice d'espace.

ANNEXE 6 : PLAQUETTE « REGLEMENTATION APPLICABLE AUX BATIMENTS » POUR LE RISQUE SISMIQUE

La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments

*dont le permis de construire est déposé
à partir du 1^{er} mai 2011*

Janvier 2011



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

■ Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments **à risque normal**, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

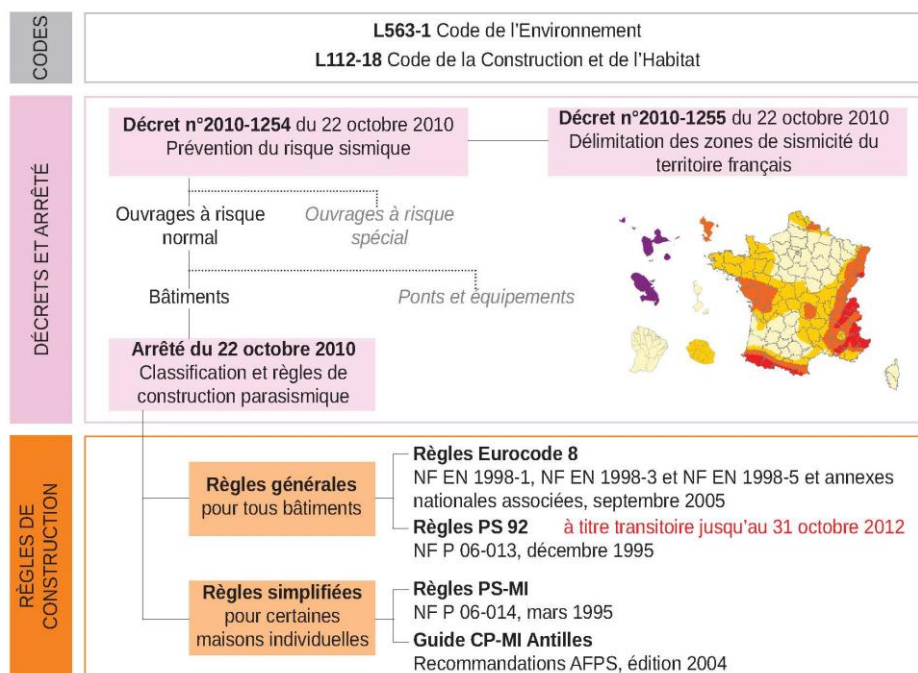
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

■ Organisation réglementaire



Construire parasismique

■ Implantation

■ Étude géotechnique



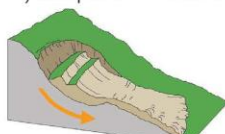
Extrait de carte géologique

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

■ Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

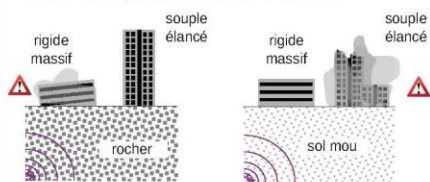
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain

■ Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

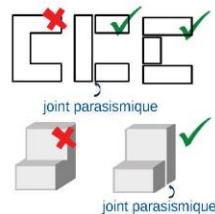
■ Conception

■ Préférer les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.

Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



■ Limiter les effets de torsion

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

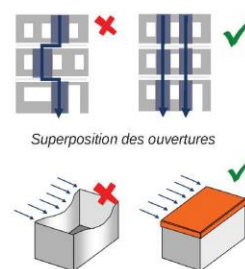


■ Assurer la reprise des efforts sismiques

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Limitation des déformations : effet «boîte»

■ Appliquer les règles de construction

■ Exécution

■ Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

Assurer un suivi rigoureux du chantier.

Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



Nœud de chaînage - Continuité mécanique



Mise en place d'un chaînage au niveau du rampart d'un bâtiment

Implantation

Conception

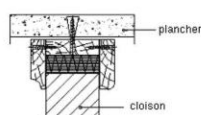
Construction parasismique

Exécution

■ Utiliser des matériaux de qualité



■ Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Comment caractériser les séismes ?

■ Le phénomène sismique

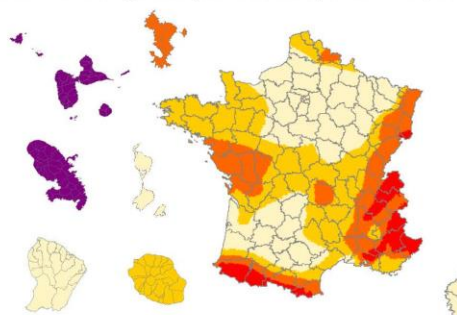
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

■ Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_{gr} , accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit **cinq zones de sismicité croissante** basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

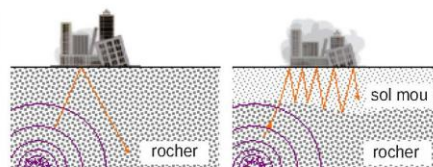
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr} (m/s ²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



■ Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S. Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



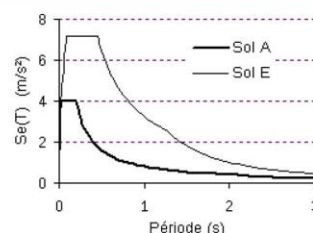
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?

■ Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

■ Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en **quatre catégories d'importance croissante**, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance	Description
I 	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	- Habitations individuelles. - Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. - Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. - Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. - Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. - Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	- ERP de catégories 1, 2 et 3. - Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. - Établissements sanitaires et sociaux. - Centres de production collective d'énergie. - Établissements scolaires.
IV 	- Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. - Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. - Centres météorologiques.

Pour les **structures neuves** abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les **bâtiments existants**, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

■ Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

■ Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles **PS-MI** «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.
- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» **CP-MI** permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

■ Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$	
Zone 3	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

■ Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Quelles règles pour le bâti existant ?

■ Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite améliorer le comportement de mon bâtiment	Je réalise des travaux lourds sur mon bâtiment	Je crée une extension avec joint de fractionnement
	L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.	L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

■ Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,42 \text{ m/s}^2$
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,66 \text{ m/s}^2$
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=0,96 \text{ m/s}^2$
	IV	> 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	CP-MI²
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_{gr}=1,8 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8, partie 1

La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

■ Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

Cadre d'application

■ Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le **1^{er} mai 2011**.

Pour tout permis de construire déposé avant le **31 octobre 2012**, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1^{er} mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

■ Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

■ Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la **demande du permis de construire** pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'**achèvement des travaux**, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

■ Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
 - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
 - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
 - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
 - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011



Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement
durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22



www.developpement-durable.gouv.fr

RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

Pour comprendre le phénomène

Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène de retrait-gonflement des argiles, le premier facteur de prédilection est la nature du sol et en particulier de certaines argiles, particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Comment identifier un sol sensible ?

Le respect de quelques recommandations permet de réduire considérablement les risques de dégâts qui pourraient être causés au bâti. Il consiste à ce dernier être construit sur un terrain qui ne soit pas sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en œuvre s'opère qu'un rapport relativement modéré sans rapport avec les désagréments et les coûts conséquents d'un éventuel sinistre.

Comment identifier un sol sensible ?

Une agience particulière et l'adoption d'une réglementation particulière. Avant de construire, il est fortement recommandé de faire appel à un bureau d'études techniques spécialisées dans les phénomènes géotechniques du sol. En effet, la carte d'aléa permet de se situer par rapport aux zones à risque. Elle ne permet pas l'exactitude au niveau de la parcelle. L'étude permet donc de vérifier si, au droit de la parcelle, des matériaux sujets au phénomène de retrait-gonflement sont présents et aussi de déterminer les mesures particulières à observer pour limiter les impacts du projet en toute sécurité.

Chiffres à l'appui

Les articles de catastrophe naturelle en France-et-Lore au 31 mai 2006 :

- 35 % de communes concernées par une catastrophe naturelle.
- 31 articles intermédiaires pris entre 1989 et 2003.
- 695 articles inscrits dans l'encadre des fondations (encadre homogène même pour les terrains sensibles).
- 10 000 à 20 000 articles de réparation d'un sinistre pouvant varier de 1000 à 70 000 euros.

CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Pour construire sur sol sensible

Quels aménagements prévoir en périphérie de la maison ?

- 1 Créer une terrasse d'1,50 m autour de la maison contre les évaporations.
- 2 Éviter les eaux de ruissellement des bâtiments (toiture et privilégier le rjet des eaux usées dans le réseau d'égout s'est possible).
- 3 Assurer l'échappée des eaux usées extérieures.
- 4 Éviter les pontages à usage de jardin.
- 5 Ne pas planter d'arbres à une distance de la construction inférieure à 3 m.
- 6 A défaut, planter des arbres à distance de 2 m de profondeur au minimum.

Quelles précautions prendre lors de la construction ?

- 1 Respecter les prescriptions minimales de fondations préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum quand l'île est fort moyen à faible – sauf rencontre de sols durs non argileux.
- 2 Éviter toute dissymétrie dans l'encadre des fondations (encadre homogène même pour les terrains sensibles).
- 3 Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur vent-plein.
- 4 Prolonger les chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poutres d'angle) pour les murs porteurs.
- 5 Qualifier les parties de construction fondées différemment (garages, vérandas, ...).
- 6 Prévoir une isolation thermique de la chaudière si elle est située en sous-sol.

Conseils pour les maisons anciennes

Les constructions anciennes sont généralement moins sensibles au phénomène de retrait-gonflement que les habitations récentes. Elles peuvent être sujettes à des problèmes de stabilité qui peuvent être évités par des travaux de réparation pour limiter les risques de dégâts sur les constructions existantes :

- ne pas planter d'arbres trop près de la construction,
- éviter les pontages à usage de jardin,
- désigner les eaux de ruissellement des bâtiments,
- construire une terrasse d'au moins 1,50 m autour de la maison.

RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

Pour comprendre le phénomène

Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène de retrait-gonflement des argiles, le premier facteur de prédilection est la nature du sol et en particulier de certaines argiles, particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Comment identifier un sol sensible ?

Le respect de quelques recommandations permet de réduire considérablement les risques de dégâts qui pourraient être causés au bâti. Il consiste à ce dernier être construit sur un terrain qui ne soit pas sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en œuvre s'opère qu'un rapport relativement modéré sans rapport avec les désagréments et les coûts conséquents d'un éventuel sinistre.

Comment identifier un sol sensible ?

Une agience particulière et l'adoption d'une réglementation particulière. Avant de construire, il est fortement recommandé de faire appel à un bureau d'études techniques spécialisées dans les phénomènes géotechniques du sol. En effet, la carte d'aléa permet de se situer par rapport aux zones à risque. Elle ne permet pas l'exactitude au niveau de la parcelle. L'étude permet donc de vérifier si, au droit de la parcelle, des matériaux sujets au phénomène de retrait-gonflement sont présents et aussi de déterminer les mesures particulières à observer pour limiter les impacts du projet en toute sécurité.

Chiffres à l'appui

Les articles de catastrophe naturelle en France-et-Lore au 31 mai 2006 :

- 35 % de communes concernées par une catastrophe naturelle.
- 31 articles intermédiaires pris entre 1989 et 2003.
- 695 articles inscrits dans l'encadre des fondations (encadre homogène même pour les terrains sensibles).
- 10 000 à 20 000 articles de réparation d'un sinistre pouvant varier de 1000 à 70 000 euros.

RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

Pour comprendre le phénomène

Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène de retrait-gonflement des argiles, le premier facteur de prédilection est la nature du sol et en particulier de certaines argiles, particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Comment identifier un sol sensible ?

Le respect de quelques recommandations permet de réduire considérablement les risques de dégâts qui pourraient être causés au bâti. Il consiste à ce dernier être construit sur un terrain qui ne soit pas sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en œuvre s'opère qu'un rapport relativement modéré sans rapport avec les désagréments et les coûts conséquents d'un éventuel sinistre.

Comment identifier un sol sensible ?

Une agience particulière et l'adoption d'une réglementation particulière. Avant de construire, il est fortement recommandé de faire appel à un bureau d'études techniques spécialisées dans les phénomènes géotechniques du sol. En effet, la carte d'aléa permet de se situer par rapport aux zones à risque. Elle ne permet pas l'exactitude au niveau de la parcelle. L'étude permet donc de vérifier si, au droit de la parcelle, des matériaux sujets au phénomène de retrait-gonflement sont présents et aussi de déterminer les mesures particulières à observer pour limiter les impacts du projet en toute sécurité.

Chiffres à l'appui

Les articles de catastrophe naturelle en France-et-Lore au 31 mai 2006 :

- 35 % de communes concernées par une catastrophe naturelle.
- 31 articles intermédiaires pris entre 1989 et 2003.
- 695 articles inscrits dans l'encadre des fondations (encadre homogène même pour les terrains sensibles).
- 10 000 à 20 000 articles de réparation d'un sinistre pouvant varier de 1000 à 70 000 euros.

CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Pour construire sur sol sensible

Quels aménagements prévoir en périphérie de la maison ?

- 1 Créer une terrasse d'1,50 m autour de la maison contre les évaporations.
- 2 Éviter les eaux de ruissellement des bâtiments (toiture et privilégier le rjet des eaux usées dans le réseau d'égout s'est possible).
- 3 Assurer l'échappée des eaux usées extérieures.
- 4 Éviter les pontages à usage de jardin.
- 5 Ne pas planter d'arbres à une distance de la construction inférieure à 3 m.
- 6 A défaut, planter des arbres à distance de 2 m de profondeur au minimum.

Quelles précautions prendre lors de la construction ?

- 1 Respecter les prescriptions minimales de fondations préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum quand l'île est fort moyen à faible – sauf rencontre de sols durs non argileux.
- 2 Éviter toute dissymétrie dans l'encadre des fondations (encadre homogène même pour les terrains sensibles).
- 3 Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur vent-plein.
- 4 Prolonger les chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poutres d'angle) pour les murs porteurs.
- 5 Qualifier les parties de construction fondées différemment (garages, vérandas, ...).
- 6 Prévoir une isolation thermique de la chaudière si elle est située en sous-sol.

Conseils pour les maisons anciennes

Les constructions anciennes sont généralement moins sensibles au phénomène de retrait-gonflement que les habitations récentes. Elles peuvent être sujettes à des problèmes de stabilité qui peuvent être évités par des travaux de réparation pour limiter les risques de dégâts sur les constructions existantes :

- ne pas planter d'arbres trop près de la construction,
- éviter les pontages à usage de jardin,
- désigner les eaux de ruissellement des bâtiments,
- construire une terrasse d'au moins 1,50 m autour de la maison.

RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

Pour comprendre le phénomène

Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène de retrait-gonflement des argiles, le premier facteur de prédilection est la nature du sol et en particulier de certaines argiles, particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Comment identifier un sol sensible ?

Le respect de quelques recommandations permet de réduire considérablement les risques de dégâts qui pourraient être causés au bâti. Il consiste à ce dernier être construit sur un terrain qui ne soit pas sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en œuvre s'opère qu'un rapport relativement modéré sans rapport avec les désagréments et les coûts conséquents d'un éventuel sinistre.

Comment identifier un sol sensible ?

Une agience particulière et l'adoption d'une réglementation particulière. Avant de construire, il est fortement recommandé de faire appel à un bureau d'études techniques spécialisées dans les phénomènes géotechniques du sol. En effet, la carte d'aléa permet de se situer par rapport aux zones à risque. Elle ne permet pas l'exactitude au niveau de la parcelle. L'étude permet donc de vérifier si, au droit de la parcelle, des matériaux sujets au phénomène de retrait-gonflement sont présents et aussi de déterminer les mesures particulières à observer pour limiter les impacts du projet en toute sécurité.

Chiffres à l'appui

Les articles de catastrophe naturelle en France-et-Lore au 31 mai 2006 :

- 35 % de communes concernées par une catastrophe naturelle.
- 31 articles intermédiaires pris entre 1989 et 2003.
- 695 articles inscrits dans l'encadre des fondations (encadre homogène même pour les terrains sensibles).
- 10 000 à 20 000 articles de réparation d'un sinistre pouvant varier de 1000 à 70 000 euros.

ANNEXE 7 : EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les 10 bâtiments identifiés au titre du changement de destination, sont également identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



LA HAUTE MEIGNIERE



L'EPINAY



LA JOUC



LA CHAUSSEE HUE



LA MICHAUDERIE



LE MORTIER



LE MORTIER



LE FOUTEAU



LE PLESSIS



LA HAUTE MEIGNIERE

A partir des études patrimoniales réalisées par le département sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois, 43 autres édifices sont également identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Edifices	Localisation	Datation
Eglise paroissiale Saint-Augustin	Place de l'Eglise	4 ^{ème} quart 19 ^{ème} siècle
Presbytère, actuellement mairie-école (4 bâtiments)	Place de l'Eglise	1 ^{er} quart 19 ^{ème} siècle
Pieuré cure, actuellement centre-culturel	3 Place de l'Eglise	2 ^{ème} moitié 18 ^{ème} , 19 ^{ème} siècle
Maison	Impasse de l'église	18 ^{ème} siècle
Maisons (2 bâtiments)	3 place de l'église	17 ^{ème} siècle, 20 ^{ème} siècle
7 Maisons	14 – 20 rue Saint-Georges	16 ^{ème} siècle, 18 ^{ème} siècle, 20 ^{ème} siècle
Maison	3 rue Saint-Georges	1 ^{er} quart 20 ^{ème} siècle
5 Maisons	13 – 17 rue Villemoisan	19 ^{ème} siècle, 20 ^{ème} siècle
Monument aux morts	Cimetière	1 ^{er} quart 20 ^{ème} siècle
Château	La Courie	4 ^{ème} quart 19 ^{ème} siècle
Manoir (3 bâtiments)	L'Augeraie	15 ^{ème} siècle
Manoir	La Chaussée Hue	15 ^{ème} , 19 ^{ème} siècle
Maison de maître (3 bâtiments)	La Goupillière	3 ^{ème} quart 18 ^{ème} siècle
Maison de maître	La Houssaye	2 ^{ème} moitié 18 ^{ème} siècle, 2 ^{ème} quart 19 ^{ème} et 2 ^{ème} moitié 19 ^{ème} siècle.
Maison de maître (3 bâtiments)	La Perrière	4 ^{ème} quart 18 ^{ème} siècle
Ferme	Le Tertre Saint-Joseph	3 ^{ème} quart 19 ^{ème} siècle
Ferme (2 bâtiments)	Charbon Blanc	18 ^{ème} siècle, 2 ^{ème} moitié 19 ^{ème}

Ferme	L'Epinay	18 ^{ème} siècle, 2 ^{ème} moitié 19 ^{ème} limite 19 ^{ème} et 20 ^{ème} siècle
Ferme	La Grée	17 ^{ème} siècle, 19 ^{ème} siècle
Grange	Les Hautes Téneries	17 ^{ème} siècle
Moulin à farine	Le Buisson	Limité 17 ^{ème} siècle, 18 ^{ème} siècle
Croix Monumentale	La Courie	2 ^{ème} moitié 19 ^{ème} siècle