

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

### **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haie, allée arborée, arbre isolé, patrimoine bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
  - pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- **pour les terrains situés en zone inondable** (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

**ne sont admis dans le secteur N1 que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, terrain de boules...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, préau, parking, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone N

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

#### Identification :

*La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.*

*Un secteur Np est créé pour les espaces compris dans le secteur Natura 2000 « Lac de Rillé et Forêts Voisines d'Anjou et de Touraine ».*

*Un secteur Nl est créé pour les espaces verts aménagés pour la promenade et la détente au niveau de parc Saint-Maurille et à l'entrée sud du bourg.*

*Un secteur Nt est créé pour le site à vocation touristique et de loisirs de la Challerie de Sassé.*

*Un secteur Nv est créé pour l'aire d'accueil des gens de voyage.*

*Un secteur Nx est créé pour les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration et ancienne déchèterie).*

*La zone N est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (risque considéré comme nul à moyen sur la commune : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

*On note également dans cette zone un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes caves et de carrières souterraines (la Cave Peinte, les Caves, les « Champignonnières »).*

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.*

*La zone N est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 10, au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique*

#### Destination :

*Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).*

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

*Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.*

- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, abri pour animaux) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
  - d'avoir une emprise minimale de 80 m<sup>2</sup> ;
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, d'être implantés à proximité de l'habitation du demandeur et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- L'extension des bâtiments agricoles existants.
  - Les plans d'eau nécessaires à l'activité agricole.
  - Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
  - Les abris de jardin, pêche ou chasse liés à un plan d'eau de loisirs existant, dans la limite d'un seul abri par plan d'eau existant et d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**Le permis de démolir est obligatoire pour le patrimoine bâti intéressant identifié aux documents graphiques en tant qu'élément de paysage à protéger en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE N 3                      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**ne sont admis dans le secteur Np que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, abri pour animaux) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
  - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**ne sont admis dans le secteur Nt que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à la reconstitution d'un village médiéval (hutte, échoppes temporaires, four ...).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'un site touristique et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (parking arboré, aire de jeux, aire de pique-nique, parcours santé, bloc sanitaire, local technique ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**ne sont admis, dans le secteur Nv, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, etc.).

**ne sont admis, dans le secteur Nx, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- Les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, etc.).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, etc.).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à la réalisation de stations photovoltaïques au sol

**ne sont admis, dans le reste de la zone N, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;

**Exceptions :**

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.

**Par rapport aux routes départementales non classées à grande circulation et aux autres voies :**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE N 7**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE N 8**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation en eau potable :

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise), sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pendant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

#### Eaux pluviales :

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

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Dans ce cas, les équipements de récupération des eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

## ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Par rapport à la RD10 :

#### Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD10.

La couverture doit être de teinte foncée sobre.

### **3.2 Autres constructions :**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent présenter au minimum deux pans, avec une pente comprise entre 35 et 50 degrés. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°.

Pour les constructions à usage d'habitation, le matériau de toiture sera l'ardoise, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les autres constructions, les matériaux de substitution (ex. : bac acier ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées.

Pour les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées.

*Dans le secteur N1, il n'est pas fixé de règles particulières, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

### **4. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

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

### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

*Dans l'ensemble de la zone N, les arbres isolés et les alignements d'arbres identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être préservés de tout aménagement de nature à le fragiliser.

Leur abattage pourra être autorisé pour des raisons sanitaires, mais une obligation de replantation d'un ou plusieurs arbres pourra être imposée.

*Dans l'ensemble de la zone N, les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

## ARTICLE N 9                      EMPRISE AU SOL

*Dans le secteur Nt*, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1,5% de la surface totale du secteur.

Cet article n'est pas réglementé dans le reste de la zone N.

## ARTICLE N 10                      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### Expression de la règle :

*Dans le secteur Nt*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout.

*Dans le reste de la zone N*, la hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes existantes.

### Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

## ARTICLE N 11                      ASPECT EXTERIEUR

### 1. Généralités

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

**Les dispositions 2. Façades et 3. Couvertures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.**

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

Pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...

### 2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Cependant, les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

### 3. Toitures

#### 3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> :

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- \* dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- \* dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- \* dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

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

*En outre, dans le secteur Nt, le bois identifié comme constituant un élément de paysage à protéger doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère.*

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ce bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, aires de stationnement arborées, aires de pique-nique) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

**Une obligation de replantation d'un ou plusieurs arbres pourra être imposée. Dans ce cas les replantations devront privilégier les essences locales qui caractérisent le massif forestier du site Natura 2000 « lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » et la forêt communale de Courcy à savoir le Chêne pédonculé (*Quercus robur*), le Chêne sessile (*Quercus petraea*), le Châtaignier (*Castanea sativa*), le Charme (*Carpinus betulus*), le Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), le Hêtre (*Fagus sylvatica*) et le Pin maritime (*Pinus pinaster*) dans une moindre mesure. Les Chênes et les Châtaigniers seront privilégiés puisqu'ils remplaceront à terme les arbres à cavité.**

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE N 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Dans le secteur Nt, le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0,015.  
Cet article n'est pas réglementé dans le reste de la zone N.*



Small vertical text or mark on the right side of the page, possibly a page number or a small signature.