

# PLU

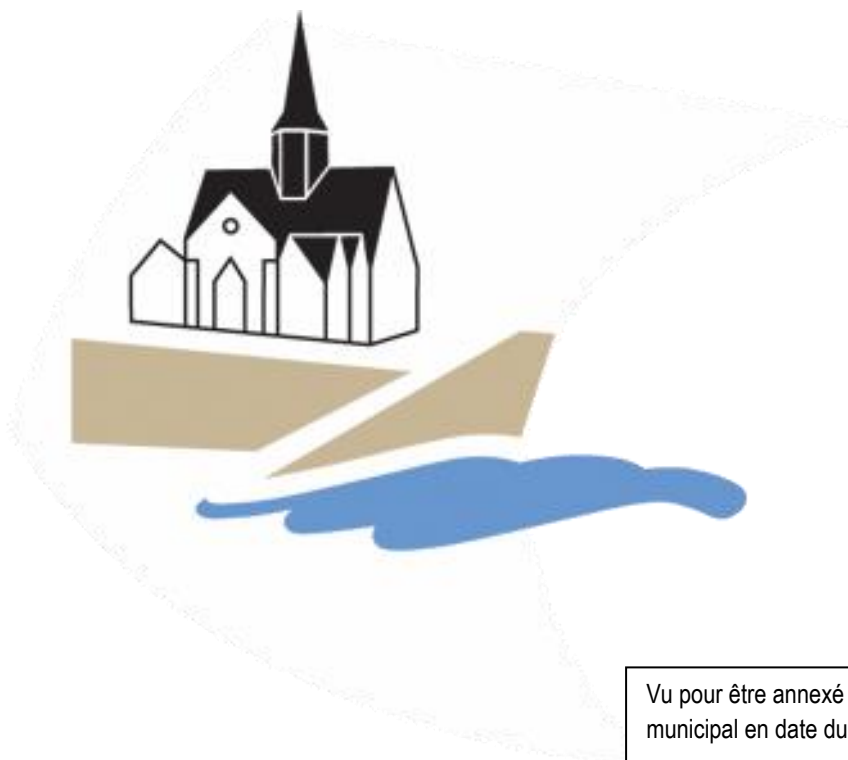
COMMUNE DE LA CHAPELLE SUR LOIRE (37)

*Modification n°1*

**PIECE 03 :**

**REGLEMENT ECRIT MODIFIE SUITE A LA  
MODIFICATION N°1**

PLU approuvé  
le 05  
septembre  
2005



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 02 Mars 2020

Approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle sur Loire,

Le Maire,

Danielle THIRY

# SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE .....	PAGE 1
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	PAGE 6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	PAGE 12
<i>Chapitre I Dispositions applicables à la zone UAi .....</i>	<i>Page 13</i>
<i>Chapitre II Dispositions applicables à la zone UBi .....</i>	<i>Page 26</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	PAGE 36
<i>Chapitre I Dispositions applicables à la zone Ni .....</i>	<i>Page 37</i>
<i>Chapitre II Dispositions applicables à la zone NPi .....</i>	<i>Page 48</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	PAGE 53
Annexes .....	

# **"Note liminaire"**

## **LE RÈGLEMENT DU P.L.U.**

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### **SECTION 1 :** **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

### **SECTION 2 :** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimum des terrains : *article abrogé par la Loi ALUR*

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés.

### **SECTION 3 :** **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols : *article abrogé par la Loi ALUR*

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement.

## **DÉFINITIONS**

### **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol doit être déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain. L'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

### **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

### **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R. 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.O.S. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES**

Par dérogation à l'article R.151-21 al.3 du Code de l'Urbanisme, 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, le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.

## **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **FONDS DE PARCELLES**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

## **PIÈCES PRINCIPALES**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

## **VOIES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **BÂTIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers...implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

# **TITRE I :**

# **"Dispositions**

# **Générales"**

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123.9 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Chapelle Sur Loire.

## Article 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT Á L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES Á L'OCCUPATION DES SOLS.

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**a. L'article R 111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**b. L'article R 111-3** selon lequel le permis de construire sur des terrains exposés à un risque et délimités par arrêté préfectoral peut, s'il est accordé, être subordonné à des conditions spéciales.

**c. L'article R 111-3.2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

**d. L'article R 111-4** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristique de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité soit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.



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 n'être qu'autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**e. L'article R 111-14.2** qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**f. L'article R 111-15** le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

**g. L'article R 111-21** (D. n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) en vertu duquel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur 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. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

**a. L'article L 111-1.4** stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent 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 soixante-quinze 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**b. Les articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement – aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article a de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

**c. Les articles L 123-6, L123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opération projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**d. L'article L 315-8** : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en applications des articles L 315-3, L 315-4 et L315-7 sont opposables.

**e. L'article L 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

**f.** La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

**g. L'article L 421-6** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu d'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

**h. Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

### 3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

#### 3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

### **3.2 – S'ajoutent aux règles du P.L.U.**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

### **3.3 Sites archéologiques**

Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit :

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

## **Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan d'occupation du sol est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent également des espaces boisés classés et/ou protégés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble du territoire communal de La Chapelle Sur Loire est soumis au risque d'inondation de la Loire et chaque zone ou secteur est alors indicé d'un "i" rappelant son caractère inondable.

### **1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :**

La zone centrale UAi délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UAi.

La zone d'extension UBi délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UBi.

### **2. Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :**

La zone naturelle Ni couvre des secteurs naturels ou boisés à préserver. Elle est repérée au plan par un tireté et par le sigle Ni.

Elle comprend un sous-secteur destiné aux activités à vocation touristique, de sports et de loisirs : le secteur NIi. Il est repéré au plan par un tireté et par le sigle NIi.

La zone naturelle protégée NPi couvre des secteurs naturels sensibles soumis à un fort risque d'inondation. Elle est repérée au plan par un tireté et par le sigle NPi.

La zone agricole Ai qui couvre les terres agricoles à protéger. Elle est repérée au plan par un tireté et par le sigle Ai.

Elle comprend un sous-secteur Avi qui couvre les parcelles classées en AOC. Il est repéré au plan par un tireté et par le sigle Avi.

## **Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

## **Article 5 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Le PPRI Val d'Authion est une servitude d'utilité publique. Au sein de l'emprise réglementaire du PPRI Val d'Authion en vigueur, la règle la plus contraignante entre le règlement du PPRI et le règlement du PLU s'impose.

## **Article 6 – RAPPELS**

### Clôtures :

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).

### Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- des aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillement et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2m minimum de profondeur ou de hauteur.

### Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres, même isolés, sont soumis à accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

### Défrichement :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issus d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à un habitation principale...).

Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir :

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme),
- dans les quartiers, rues, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et délimité au plan en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (article 430-1-d du Code de l'Urbanisme),
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (article L 430-1-d du Code de l'Urbanisme),
- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article L 430-1-f du Code de l'Urbanisme).

**TITRE II :**  
**"Les zones**  
**urbaines"**

# **Dispositions applicables à la zone UAi**

# ZONE UAI

## GÉNÉRALITÉS

- Caractère de la zone :  
La zone UAI est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Il s'agit d'une zone mixte qui accueille à la fois, de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et administratifs et des activités artisanales.  
Elle est soumise au risque d'inondation de la Loire et son règlement doit, par conséquent, être compatible avec celui du PPRI "Val d'Authion" applicable sur l'ensemble de la zone.
- Objectif recherché :  
L'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg doivent être préservées et valorisées, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.  
Il s'agit également d'encourager le développement économique du bourg (commerces, services...).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

### Article UAI 1 – Les occupations et utilisations des sols interdites.

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- les dépôts d'hydrocarbures,
- le stationnement des caravanes et mobilhomes, y compris dans le délai légal de trois mois,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UAI 2,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Ainsi que :

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- les nouveaux équipements de secours et de santé, tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.



## Article UAI 2 – Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est autorisé, à l'exception de ceux interdits au sein de l'article UAI 1.

Sont notamment admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant :

- l'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans le respect des règles du PPRi Val d'Authion,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à conditions :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, laverie...),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,
  - l'extension limitée, la modification ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées à condition :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
    - que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

L'extension se fera dans les conditions fixées au sein du règlement du PPRi "Val d'Authion", et dans les limites fixées dans l'article UAI 9.
  - les constructions à usage d'artisanat non classées, leur aménagement et extension, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
- L'extension se fera dans les conditions fixées au sein du règlement du PPRi "Val d'Authion", et dans les limites fixées à l'article UAI 9.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite des règles fixées à l'article UAI 9,
  - le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans les limites fixées au sein du règlement du PPRi "Val d'Authion",
  - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
  - l'édification des clôtures telles que définies à l'article 11.7 du présent règlement,
  - les démolitions. Elles sont soumises à permis de démolir,
  - la restauration, l'aménagement des constructions existantes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UAI 3 – Accès et voirie

#### 3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

Dans tous les cas, la largeur minimale d'emprise de l'accès est de 3 mètres.

La création de nouveaux accès sur la RD 952 est interdite.

#### 3.2 – Voirie

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

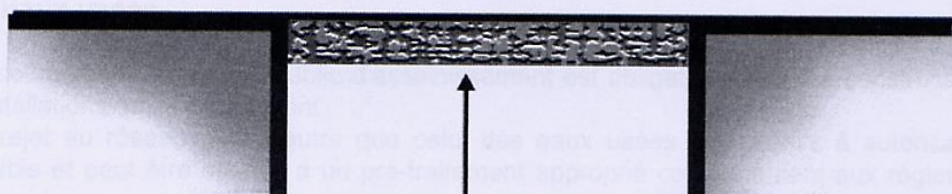
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise minimale de la voirie nouvelle est de 5 mètres.

Des caractéristiques inférieures pourront être acceptées dans le cas de lotissement ou de permis groupés.

**CROQUIS N°1**

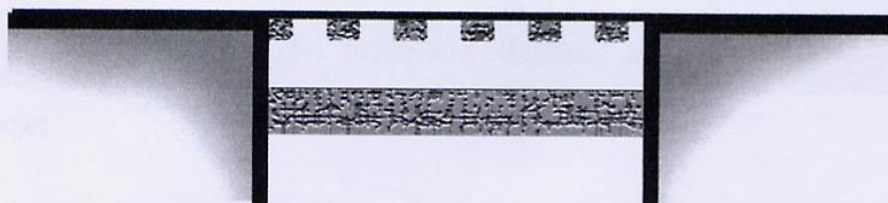
**Voie ou emprise publique**



**Construction à l'alignement**

**CROQUIS N°2**

**Voie ou emprise publique**



**Si retrait :**  
**mur pour préserver le caractère architectural et l'impression de continuité du bâti.**

**Article UAI 4 – Desserte par les réseaux****4.1 – Eau potable**

Le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

**4.2 – Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les constructions ou installations qui le nécessitent.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux usées est soumis à autorisation préalable et peut-être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

**4.3 – Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques, lorsque le réseau existe. A défaut de réseau d'eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales doit être assurée 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 aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

**4.4 – Autres réseaux**

Les branchements particuliers aux réseaux publics électriques et téléphoniques pourront être souterrains.

**Article UAI 5 – Superficie minimum des terrains**

Sans objet

**Article UAI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

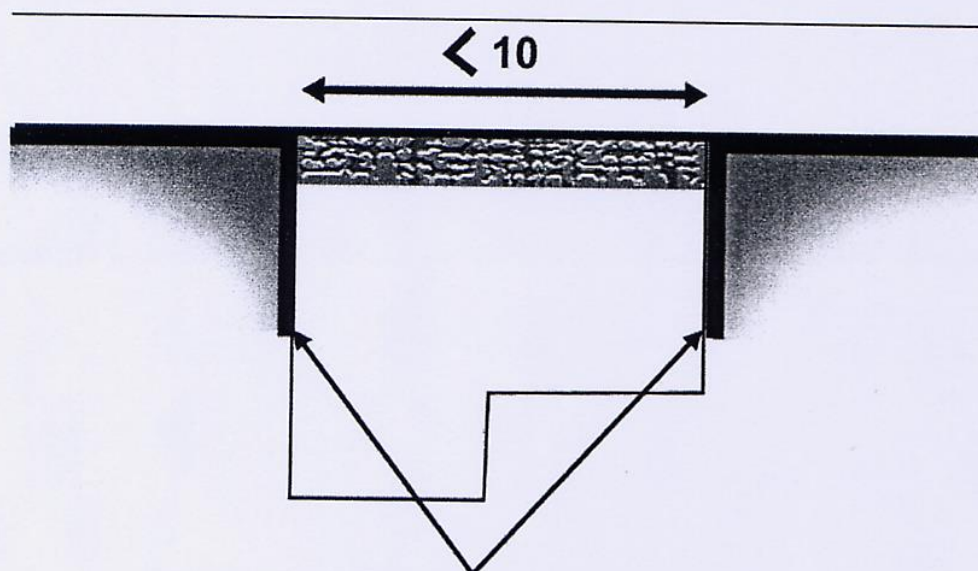
- soit à l'alignement des voies publiques ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public (cf croquis 1, page ci-contre),
- soit en retrait, sous réserve de l'édification d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, afin de préserver la continuité minérale (cf croquis 2, page ci-contre),

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'usage commercial, si des contraintes techniques l'exigent et à condition que le projet ne nuise pas à l'environnement ;
- si une construction est déjà implantée à l'alignement sur la même unité foncière ;
- lorsque la largeur de la parcelle ne dispose pas d'accès direct à la voie publique ou que la largeur de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement (inférieure à 8 mètres de façade).

**CROQUIS  
N°1**

En cœur de bourg, maintenir la continuité du bâti.

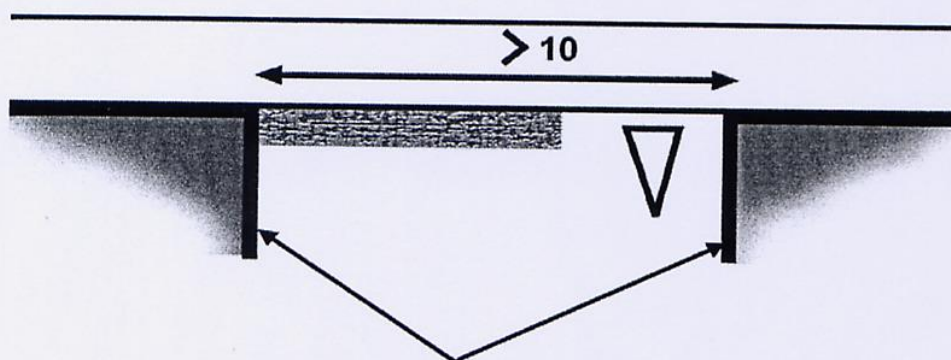


**Limites séparatives latérales**

**CROQUIS  
N°2**

Une construction avec une façade de plus de 10 mètres peut être trop importante.

Un retrait peut alors être autorisé par rapport à une limite latérale et permet ainsi un passage à l'arrière.



**Limites séparatives latérales**

Pour toute reconstruction ou extension, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée, dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

## **Article UAI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

### **7.1 – Parcelle ayant moins de 10m de largeur sur rue**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre (cf croquis 1, page ci-contre).

### **7.2 – Parcelle ayant plus de 10m de largeur sur rue**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale pour leur façade sur rue, et avec une marge de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale. Le recul par rapport à cette limite, devra être au moins égal à 3 mètres que la façade latérale soit aveugle ou non (cf croquis 2, page ci-contre).

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'usage commercial, si des contraintes techniques l'exigent et à condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

## **Article UAI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article UAI 9 – Emprise au sol**

Les emprises au sol devront respecter les conditions fixées au sein du règlement du PPRI « Val d'Authion » en vigueur.

## **Article UAI 10 – Hauteur des constructions**

### **10.1 – Règle générale**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures.

### **10.2 – Hauteur maximale**

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder une hauteur comprenant 3 niveaux habitables + combles.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités économiques, de service et leurs annexes, autorisées dans la zone, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

La surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée dans les conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion".

## **Article UAI 11 – Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères**

## *11.1 – Dispositions générales*

La zone UAI présente une qualité architecturale et urbaine. Toute construction doit donc s'intégrer et participer au mieux à l'harmonie du tissu et des fronts urbains.

Ainsi, l'aspect esthétique des constructions nouvelles et des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les citernes à combustibles à usage domestique ne devront pas être visibles depuis les voies, cheminements et espaces publics.

Les mouvements de terre sont autorisés dans les limites fixées au sein du règlement du PPRI « Val d'Authion ».

Rappel : dans les périmètres de protection des monuments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut imposer des prescriptions architecturales plus strictes.

## *11.2 – Les façades*

La façade avant, la façade arrière et les pignons, d'une part, et les annexes, d'autre part, devront être traités avec le même soin et de manière homogène.

### Les matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes de plus de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits traditionnels sont la règle. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés (conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme).

La pose des bardages bois devra être verticale, sauf justification architecturale.

Pour les annexes de moins de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits autres, utilisés en façade devront reprendre l'apparence de ces derniers. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés. La pose des bardages bois n'est pas règlementée.

En cas de non respect de cette prescription, une justification architecturale sera nécessaire.

Pour toute autre construction, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une justification architecturale.

### La teinte :

Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes et extensions (vérandas).

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les couleurs des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exception du blanc pur ou cassé).



Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou avec de l'huile de lin teintée de brou de noix, ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation du blanc pur est interdite

### Règles particulières :

Les enduits à relief trop accusé et les enduits "ciment" sont interdits. Les enduits lissés et grattés à la chaux sont la règle.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

### *11.3 – Les toitures et couvertures*

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional (Cf. annexe au règlement : fiches du PNR Loire Anjou Touraine sur la connaissance du bâti ancien), tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures à pentes sont obligatoires, les pentes opposées devant avoir une inclinaison équivalente, avec un minimum de 35°.

Néanmoins sur un même versant de toiture, deux pentes différentes pourront être admises si une nécessité technique ou architecturale l'impose (volume en extension du bâti principal.).

De plus, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, et sous réserve d'une justification architecturale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- Pour faciliter l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- Pour la construction d'annexes accolées ou non à la construction principale ;
- Pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Le matériau de couverture, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës, est l'ardoise naturelle rectangulaire (32x22).

L'ardoise artificielle teintée dans la masse et de même dimension que les précédentes, est également autorisée.

Pour les annexes non contiguës, de moins de 20 mètres carrés : des matériaux différents pourront être autorisés, sous réserve de respecter l'apparence du matériau autorisé (shingle, bac acier, zinc, etc...)

Les matériaux métalliques sont interdits, à l'exception des annexes de moins de 20 mètres carrés précitées.

Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés.

La réfection totale de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

Des exceptions peuvent être envisagées pour les constructions à usage commercial ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

#### ***11.4 – Les lucarnes***

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local et peuvent être composées de deux ou trois pentes.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excédera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

#### ***11.5 – Les ouvertures***

Pour les constructions à usage d'habitation : les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les baies vitrées doivent avoir des venteaux de forme rectangulaire plus haute que large.

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

Les châssis de toits doivent être encastrés. Dans la mesure du possible, ils doivent être implantés sur la pente de toiture la moins visible de la voie.

#### ***11.6 – Les menuiseries***

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) doivent avoir des couleurs en harmonie avec les enduits de façade et être conformes aux couleurs du nuancier en annexe du présent règlement.

Les menuiseries pourront prendre la forme de persiennes en bois ou métal peint.

Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Le PVC pourra être autorisé uniquement pour les fenêtres ou les baies vitrées.

Les menuiseries devront être de teinte blanc cassé ou gris clair.

Des teintes différentes pourront cependant être admises après l'approbation par le Conseil Municipal.

Le ton bois naturel est autorisé uniquement pour les portes.

#### ***11.7 – Les clôtures***

Les murs traditionnels et les haies en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble. Leur maintien doit au contraire être recherché.

L'édification d'une clôture, doit être de telle sorte qu'elle s'intègre complètement à l'environnement et au voisinage, une conception discrète doit être recherchée en évitant en particulier tout élément inutilement compliqué.

Les clôtures devront alors être constituées :

- soit d'un muret en pierre de tuffeau, en moellons ou en parpaings avec une hauteur minimale de 0,60 mètre et maximale de 1 mètre.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits d'un ton pierre de tuffeau.

Les enduits à gros grains ou bosselés sont interdits.

- soit d'un muret en pierre de tuffeau ou en moellons, surmontée d'une grille à la condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 mètres,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un système à claire-voie (grille ou grillage) à la condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 mètres.

Les portails en PVC sont interdits.

## Article UAI 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article UAI 13 – Espaces libres, plantations et espaces boisés.

### *13.1 – Espaces libres*

Sans objet

### *13.2 – Plantations*

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

### *13.3 – Espaces boisés classés*

Sans objet

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UAI 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**Dispositions  
applicables  
à la zone UBi**

# ZONE UBi

## GÉNÉRALITÉS

- Caractère de la zone

La zone UBi est une zone urbaine correspondant aux extensions des centres traditionnels. Il s'agit d'une zone essentiellement résidentielle, qui accueille à la fois, de l'habitat ancien et de l'habitat récent, et des activités artisanales.

Elle est soumise au risque d'inondation de la Loire et son règlement doit, par conséquent, être compatible avec celui du PPRI "Val d'Authion" applicable sur l'ensemble de la zone.

- Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

### Article UBi 1 – Les occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations ou utilisations des sols suivantes sont interdites :

- les dépôts d'hydrocarbures,
- le stationnement des caravanes et mobilhomes, y compris dans le délai légal de trois mois,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises à l'article UBi2,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Ainsi que :

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- les nouveaux équipements de secours et de santé, tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

<p><b>Article UBi 2 – Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.</b></p>
---

Sont admis sous conditions particulières et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à l'esthétique du milieu environnant :

- l'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans les conditions fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur,
- la surélévation des constructions à usage d'habitation dans les conditions fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur,
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans les limites fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur,
- l'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
  - que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions nouvelles à usage d'artisanat aux conditions suivantes :
  - de ne pas porter atteinte au lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances trop importantes,
  - dans les limites fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur,
- l'extension des constructions à usage d'artisanat non classées, existantes dans la zone aux conditions suivantes :
  - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances trop importantes,
  - dans les limites fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur,
- l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite des règles fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autre que l'inondation.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- l'édification des clôtures telles que définies à l'article UBi 11.7 du présent règlement,
- les démolitions, elles sont soumises à permis de démolir.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UBi 3 – Accès et voirie**

#### **3.1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,...

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

Dans tous les cas, la largeur minimale d'emprise est de 3 mètres.

La création de nouveaux accès sur la RD 952 est interdite.

#### **3.2 – Voirie**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la largeur minimale d'emprise de la voirie est de 5 mètres.

## Article UBi 4 – Desserte par les réseaux

### 4.1 – Eau potable

Le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### 4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce réseau, les constructions doivent être assainies par un dispositif individuel agréé, qui devra permettre un raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux usées est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

### 4.3 – Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques, lorsque le réseau existe. A défaut de réseau d'eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales doit être assurée 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 aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

### 4.4 – Autres réseaux

Les branchements particuliers aux réseaux publics électriques et téléphoniques pourront être souterrains.

## Article UBi 5 – Superficie minimum des terrains

*Article abrogé par la Loi ALUR.*

## Article UBi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou leurs annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement, en respectant un retrait minimal de 0,80 m.



Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, si les contraintes techniques l'exigent et à condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Pour toute reconstruction ou extension, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservé, dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

### **Article UBi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

La construction continue d'une limite parcellaire à l'autre peut être imposée, si le recul restant entre la construction et la limite parcellaire est inférieur à 3 mètres.

L'implantation des installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

### **Article UBi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **Article UBi 9 – Emprise au sol**

- L'emprise au sol des constructions devra respecter les dispositions inscrites au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur.

### **Article UBi 10 – Hauteur des constructions**

#### ***10.1 – Règle générale***

La hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures.

#### ***10.2 – Hauteur maximale***

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités artisanales et agricoles autorisées dans la zone, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

### **Article UBi 11 – Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères.**

#### ***11.1 – Dispositions générales***

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les citernes à combustibles à usage domestique ne devront pas être visibles depuis les voies, cheminements et espaces publics.

Les mouvements de terre sont autorisés dans les limites fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur.

Rappel : dans les périmètres de protection des monuments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut imposer des prescriptions architecturales plus strictes.

### *11.2 – Les façades*

La façade avant, la façade arrière et les pignons, d'une part, et les annexes, d'autre part, devront être traités avec le même soin et de manière homogène.

#### Les matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes de plus de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits traditionnels sont la règle. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés (conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme).

Pour les annexes de moins de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits autres, utilisés en façade devront reprendre l'apparence de ces derniers. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés.

#### La teinte :

Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes et extensions (vérandas).

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les couleurs des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exception du blanc pur ou cassé).

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou avec de l'huile de lin teintée de brou de noix, ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation du blanc pur est interdite.

#### Règles particulières :

Les enduits à relief trop accusé et les enduits "ciment" sont interdits. Les enduits lissés et grattés sont la règle.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

**Dans le secteur UBi 3** : les règles de l'article UAi 11.2 s'appliquent.

### *11.3 – Les toitures et couvertures*

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional (Cf. annexe au règlement : fiches du PNR Loire Anjou Touraine sur la connaissance du bâti ancien), tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures à pentes sont obligatoires, les pentes opposées devant avoir une inclinaison équivalente, avec un minimum de 35°.

Néanmoins sur un même versant de toiture, deux pentes différentes pourront être admises si une nécessité technique ou architecturale l'impose (volume en extension du bâti principal.).

De plus, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- Pour faciliter l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- Pour la construction d'annexes accolées ou non à la construction principale ;
- Pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Le matériau de couverture, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës, est l'ardoise naturelle rectangulaire (32x22).

Pour les maisons neuves, l'ardoise artificielle teintée dans la masse et de même dimension que les précédentes, est également autorisée.

Pour les annexes non contiguës, de moins de 20 mètres carrés : des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve de respecter l'apparence du matériau autorisé (shingle, bac acier, zinc, etc...)

Les matériaux métalliques sont interdits, à l'exception des annexes de moins de 20 mètres carrés précitées.

Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés.

La réfection totale de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

Des exceptions peuvent être envisagées pour les constructions à usage commercial ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

**Dans les secteurs UBi1 et UBi2** : les tuiles plates de couleur brun-rouge sont également autorisées, dans le cadre d'une extension ou de la réfection d'un bâti déjà couvert de ce même matériau.

Pour les annexes non contiguës, de moins de 20 mètres carrés : des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve de respecter l'apparence du matériau autorisé. Les matériaux métalliques brillants sont cependant interdits à l'exception des annexes de moins de 20 mètres carrés précitées. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés.

La réfection totale de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des matériaux préexistants.

Des exceptions peuvent être envisagées pour les constructions à usage commercial ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

**Dans le secteur UBi3** : les règles de l'article UAi 11.3 s'appliquent.

#### *11.4 – Les lucarnes*

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local et peuvent être composées de deux ou trois pentes.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excédera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

**Dans le secteur UBi3** : les règles de l'article UAi 11.4 s'appliquent.

#### *11.5 – Les ouvertures*

Pour les constructions à usage d'habitation : les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les baies vitrées doivent être composées de venteaux de forme rectangulaire plus haute que large..

Dans le cadre d'une restauration et/ou d'un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, la forme des ouvertures traditionnelles devra être conservée.

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

Les châssis de toits doivent être encastrés.

**Dans le secteur UBi3** : les règles de l'article UAi 11.5 s'appliquent.

#### *11.6 – Les menuiseries*

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) doivent avoir des couleurs en harmonie avec les enduits de façade et être conformes aux couleurs du nuancier en annexe du présent règlement.

Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

**Dans le secteur UBi3** : les règles de l'article UAi 11.6 s'appliquent.

#### *11.7 – Les clôtures*

Les murs traditionnels et les haies en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble. Leur maintien doit au contraire être recherché.

L'édification d'une clôture, doit être de telle sorte qu'elle s'intègre complètement à l'environnement et au voisinage ; une conception discrète doit être recherchée en évitant en particulier tout élément inutilement compliqué.

**Dans les secteurs UBi1 et UBi2** : la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les haies vives d'essences locales seront préférées aux conifères.

**Dans le secteur UBi3** : les règles de l'article UAi 11.7 s'appliquent.

Dans le secteur UBi3 :

Les clôtures devront alors être constituées :

- soit d'un muret en pierre de tuffeau, en moellons ou en parpaings avec une hauteur minimale de 0,60 m et maximale de 1 mètre.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits d'un ton pierre de tuffeau.

Les enduits à gros grains ou bosselés sont interdits.

- soit d'un muret en pierre de tuffeau ou en moellons, surmonté d'une grille à la condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 mètres,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un système à claire-voie (grille ou grillage) à la condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 mètres.

## Article UBi 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article UBi 13 – Espaces libres, plantations et espaces boisés.

### 13.1 – Espaces libres

Sans objet

### 13.2 – Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

### 13.3 – Espaces boisés classés

Sans objet

## SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UBi 14 – Coefficient d'occupation des sols

**Dans le secteur UBi1** : le coefficient d'occupation des sols est de 0,9

**Dans le secteur UBi2** : le coefficient d'occupation des sols est de 0,6

**Dans le secteur UBi3** : le coefficient d'occupation des sols est de 0,3

**TITRE III :**  
**"Les zones**  
**naturelles"**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
A LA ZONE Ni**



# ZONE Ni

## **GÉNÉRALITÉS :**

- *Caractère de la zone :*

La zone N couvre des secteurs naturels ou boisés qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle couvre également des secteurs urbanisés à usage d'habitation ou d'activités artisanales, soumis au risque d'inondation de la Loire, dans lesquels les extensions du bâti existant sont autorisées.

Elle comprend un secteur :

- le secteur NIi qui couvre les zones à vocation sportive, touristique ou de loisirs.

L'ensemble de la zone et du secteur est soumis au risque d'inondation de la Loire et sont règlement doit, par conséquent, être compatibles avec celui du PPRI "Val d'Authion" applicables sur l'ensemble de la zone.

- *Objectif recherché :*

Maintenir le caractère paysager de ces espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

**NB** : *sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone et au secteur. Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou un secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article Ni 1 – Les occupations et utilisation des sols interdites**

Principe :

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article Ni2.

### **Article Ni 2 – Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.**

Sont admis sous conditions particulières :

1. L'aménagement, la remise en état et le changement de destination à usage d'habitation des anciens locaux agricoles ou autres (étable, écurie, grange...) dans les conditions suivantes :
  - dans le respect des règles fixées au règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur,
  - que le changement de destination du bâtiment concerné ne nuise pas à l'activité agricole,

- que le bâtiment soit identifié au règlement – Document graphique (Cf liste et photographies des bâtiments identifiés, en annexe 2 du présente règlement),
  - que les travaux concourent à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.
2. Les clôtures telles que définies à l'article 11 alinéa 7. Elles sont soumises à déclaration de travaux.
  3. La reconstruction des bâtiments détruits, à la suite d'un sinistre autre que l'inondation.
  4. Les démolitions. Elles sont soumises à permis de démolir.
  5. L'aménagement et la restauration du bâti existant.
  6. La construction d'extension ou d'annexes aux habitations existantes, sous réserve de respecter les règles cumulatives suivantes :
    - **La surface cumulée des extensions et annexes** (hors piscine), sera limitée à une emprise au sol totale des bâtiments au plus égale à 10 % de l'unité foncière (y compris bâti existant) ou, si ce plafond est déjà atteint, de limiter l'emprise au sol supplémentaire à 25m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRi ;
    - **Les extensions**, seront limitées à 30 % d'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol
    - **Les annexes (hors piscine)**, seront limitées à 25 m<sup>2</sup> totaux, dans la limite de 2 bâtiments supplémentaires et d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation. La hauteur des annexes est limitée à 4,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
    - **Les piscines** ne devront pas dépasser 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines non enterrées et/ou les abris de piscines (amovibles ou non) et devront être implantés à une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation. La superficie des bassins de piscines enterrés n'est pas réglementée
- Le stationnement des caravanes, dans le délai légal de 3 mois.
  - Les extensions des bâtiments artisanaux existants dans les limites fixées à l'article Ni9.

### **Dans le secteur Nii :**

Les constructions et installations à vocation sportive, touristique ou de loisirs, dans les conditions fixées au sein du règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ni 3 – Accès et voirie**

#### **3.1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,...

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

### **3.2 – Voirie**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, l'emprise minimale de la voirie doit être de 5 mètres.

## **Article Ni 4 – Desserte par les réseaux**

### **4.1 – Eau potable**

Le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2 – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel agréé.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux usées est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

### **4.3 – Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques, lorsque le réseau existe. A défaut de réseau d'eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales doit être assurée 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 aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 – Autres réseaux**

Sans objet

### **Article Ni 5 – Superficie minimum des terrains**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **Article Ni 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

#### **1) Voie à grande circulation et autoroute**

Toute construction doit respecter une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A85 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 952.

#### **2) Autre voies**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou leurs annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement, en respectant un retrait minimal de 0,80 m.

#### **3) Règles alternatives**

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques l'exigent et à condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Pour toute reconstruction ou extension, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée, dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

### **Article Ni 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

La construction continue d'une limite parcellaire à l'autre peut être imposée, si le recul restant entre la construction et la limite parcellaire est inférieur à 3 mètres.

L'implantation des installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment en limite séparative peut être conservée.

## **Article Ni 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article Ni 9 – Emprise au sol.**

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions fixées à l'article Ni2 du présent règlement et dans la limite des possibilités fixées au sein du règlement en vigueur du PPRi. « Val d'Authion ».

### **Dans le secteur Nii :**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est limitée à 30% de l'emprise foncière, dans la limite des possibilités fixées au sein du règlement en vigueur du PPRi. « Val d'Authion ».

## **Article Ni 10 – Hauteur des constructions**

### **10.1 – Règle générale**

La hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures.

### **10.2 – Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne doit pas excéder : 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage artisanal ne doit pas excéder : 8 mètres à l'égout de toiture.

### **Dans le secteur Nii :**

La hauteur maximale des constructions à vocation touristique, sportive et de loisirs ne doit pas excéder : 6 mètres à l'égout de toiture.

## **Article Ni 11 – Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères**

### **11.1 – Dispositions générales**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement bâti et naturel.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Sont interdits toute architecture et tout élément d'architecture inspiré d'un style étranger à la région et tout matériau qui ne lui est pas propre.

Le permis de construire peut-être refusé si toute construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### *11.2 – Les façades*

La façade avant, la façade arrière et les pignons, d'une part, et les annexes, d'autre part, devront être traités avec le même soin et de manière homogène.

#### Les matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes de plus de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits traditionnels sont la règle. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés (conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme).

Pour les annexes de moins de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits autres, utilisés en façade devront reprendre l'apparence de ces derniers. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés. La pose des bardages bois n'est pas règlementée.

#### La teinte :

Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes et extensions (vérandas).

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les couleurs des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exception du blanc pur ou cassé).

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou avec de l'huile de lin teintée de brou de noix, ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation du blanc pur est interdite.

#### Règles particulières :

Les enduits à relief trop accusé sont interdits. Les enduits lissés et grattés sont la règle.

### **11.3 – Les toitures et couvertures**

**Pour les bâtiments artisanaux** : la pente des toitures n'est pas réglementée.

#### **Pour les habitations et les annexes :**

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional (Cf. annexe au règlement : fiches du PNR Loire Anjou Touraine sur la connaissance du bâti ancien), tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures à pentes sont obligatoires, les pentes opposées devant avoir une inclinaison équivalente, avec un minimum de 35°. Néanmoins sur un même versant de toiture, deux pentes différentes pourront être admises si une nécessité technique ou architecturale l'impose (volume en extension du bâti principal.).

De plus, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- Pour faciliter l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- Pour la construction d'annexes accolées ou non à la construction principale ;
- Pour les appentis et vérandas ;
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les matériaux de couverture, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës, sont :

- l'ardoise naturelle rectangulaire (environ 35 ardoises minimum au m<sup>2</sup>)
- l'ardoise artificielle teintée dans la masse
- les tuiles plates de couleur brun-rouge sont également autorisées dans le cadre d'une extension ou d'une réfection d'un bâti déjà couvert de ce même matériau.

Pour les annexes non contiguës, de moins de 20 mètres carrés : des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve de respecter l'apparence du matériau autorisé (shingle, bac acier, zinc, etc...)

Les matériaux métalliques sont interdits à l'exception des annexes de moins de 20 mètres carrés précitées.

Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés.

La réfection totale de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

Des exceptions peuvent être envisagées pour les constructions à usage commercial ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

### **11.4 – Les lucarnes**

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local et peuvent être composées de deux ou trois pentes.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excédera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être supérieure à 30°

**Pour les bâtiments artisanaux** : sans objet.

#### ***11.5 – Les ouvertures***

Pour les constructions à usage d'habitation : les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les baies vitrées doivent être composées de vantaux de forme rectangulaire plus haute que large.

Dans le cadre d'une restauration et/ou d'un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, la forme des ouvertures traditionnelles devra être conservée.

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...)

Les châssis de toits doivent être encastrés.

**Pour les bâtiments artisanaux** : les ouvertures ne sont pas réglementées.

#### ***11.6 – Les menuiseries***

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) doivent avoir des couleurs en harmonie avec les enduits de façade et être conformes aux couleurs du nuancier en annexe du présent règlement.

Les coffres des volets roulants de doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

#### ***11.7 – Les clôtures.***

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant, elles devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Elles devront respecter les règles inscrites au règlement du PPRi « Val d'Authion » en vigueur.

## **Article Ni 12 – Stationnement**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

#### **Dans le secteur NIi :**

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Le volet paysager du permis de construire devra prévoir des plantations.

## **Article Ni 13 – Espaces libres, plantations et espaces boisés.**

#### ***13.1 – Espaces libres***

Sans objet

#### ***13.2 – Plantations***



Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

### ***13.3 – Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ni 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
A LA ZONE NPi**

# ZONE NPi

## GÉNÉRALITÉS

- Caractère de la zone :  
La zone NPi couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique. A ce titre, cette zone doit être protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraire à cette protection.
- Objectif recherché :  
Protéger strictement le patrimoine paysager et écologique de ces espaces naturels.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article NPi 1 – Les occupations et utilisations des sols interdites**

#### Principe :

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article NPi 2.

### **Article NPi 2 – Les occupations et utilisation des sols soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux : sous réserve de leur bonne intégration au site et dans le respect des conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement d'activités de loisirs et de loisirs nautique ou de navigation, sous réserve de leur bonne intégration au site et dans le respect des conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements destinées au fonctionnement d'activités de loisirs et de loisirs nautique ou de navigation, sous réserve de leur bonne intégration au site et dans le respect des conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.
- Les aires de stationnement adaptées à l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles NPi 3 à NPi 9**

Les articles 3 à 9 de la zone Ni s'appliquent.

### **Article NPi 10 – Hauteur des constructions**

#### ***10.1 – Règle générale***

La hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures.

#### ***10.2 – Hauteur maximale***

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder : 3 mètres à l'égout de toiture.

### **Article NPi 11 – Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères**

#### ***11.1 – Dispositions générales***

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement bâti et naturel.

Sont interdits toute architecture et tout élément d'architecture inspiré d'un style étranger à la région et tout matériau qui ne lui est pas propre.

Le permis de construire peut-être refusé si toute construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### ***11.2 – Les façades***

La façade avant, la façade arrière et les pignons, d'une part, et les annexes, d'autre part, devront être traités avec le même soin et de manière homogène.

#### **Les matériaux :**

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes de plus de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits traditionnels sont la règle. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés (conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme).

La pose des bardages bois devra être verticale, sauf justification architecturale.

Pour les annexes de moins de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits autres, utilisés en façade devront reprendre l'apparence de ces derniers. Toutefois, l'utilisation de matériaux

renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés. La pose des bardages bois n'est pas règlementée.

En cas de non respect de cette prescription, une justification architecturale sera nécessaire. Pour toute autre construction, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une justification architecturale.

#### La teinte :

Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes et extensions (vérandas).

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les couleurs des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exception du blanc pur ou cassé).

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou avec de l'huile de lin teintée de brou de noix, ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation du blanc pur est interdite.

#### Règles particulières :

Les enduits à relief trop accusé sont interdits. Les enduits lissés et grattés sont la règle.

### ***11.3 – Les toitures et couvertures***

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional (Cf. annexe au règlement : fiches du PNR Loire Anjou Touraine sur la connaissance du bâti ancien), tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures à pentes sont obligatoires, les pentes opposées devant avoir une inclinaison équivalente, avec un minimum de 35°.

Néanmoins sur un même versant de toiture, deux pentes différentes pourront être admises si une nécessité technique ou architecturale l'impose (volume en extension du bâti principal.).

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- Pour faciliter l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- Pour la construction d'annexes accolées ou non à la construction principale ;
- Pour les appentis et vérandas ;

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

#### ***11.4 – Les lucarnes***

Sans objet

#### ***11.5 – Les ouvertures***

Sans objet

#### ***11.6 – Les menuiseries***

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) doivent avoir des couleurs en harmonie avec les enduits de façade et être conformes aux couleurs du nuancier en annexe du présent règlement. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

### **Article NPi 12 – Stationnement**

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

### **Article NPi 13 – Espaces libres, plantations et espaces boisés.**

#### ***13.1 – Espaces libres***

Sans objet

#### ***13.2 – Plantations***

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères repérées au titre de l'article L.123, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2.

#### ***13.3 – Espaces boisés classés.***

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NPi 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**TITRE IV :**  
**"Les zones**  
**agricoles"**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
A LA ZONE Ai**



# ZONE Ai

## GÉNÉRALITÉS

- Caractère de la zone  
La zone Ai couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.  
Les bâtiments, installations ou constructions agricoles, ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.  
Elle comprend un secteur Avi qui couvre les parcelles classées en "appellation d'origine contrôlée" (AOC), plantées de vignes ou non,  
Elle est soumise au risque d'inondation de la Loire et son règlement doit, par conséquent, être compatible avec celui du PPRI "Val d'Authion" applicable sur l'ensemble de la zone.
- Objectif recherché :  
Protéger, valoriser et encourager le développement de l'activité agricole sur l'ensemble de la zone.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article Ai 1 – Les occupations et utilisations des sols interdites

#### Principe :

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article A2.

Dans le secteur Avi : aucune construction n'est autorisée.

### Article Ai 2 – Les occupations et utilisation des sols soumises à des conditions particulières

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

1. Les constructions, restaurations, extensions des installations nécessaires aux exploitations agricoles :
  - dans la limite du respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées, et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel (articles L.111.3 du Code Rural et R.111.2 du Code de l'Urbanisme)
  - dans le respect des conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.

2. Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations. Elles doivent être implantées à une distance maximale de 150 mètres comptés à partir des bâtiments existants.
3. Les nouveaux sièges d'exploitation.
4. Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux, liées à l'exploitation agricole, dans le respect des conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.
5. L'aménagement, la remise en état et le changement de destination à usage d'habitation des anciens locaux agricoles ou autres (étable, écurie, grange...) dans les conditions suivantes :
  - dans le respect des règles fixées au règlement du PPRI « Val d'Authion » en vigueur,
  - que le changement de destination du bâtiment concerné ne nuise pas à l'activité agricole,
  - que le bâtiment soit identifié au règlement – Document graphique (Cf liste et photographies des bâtiments identifiés, en annexe 2 du présent règlement),
  - que les travaux concourent à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.
6. La construction d'extension ou d'annexes aux habitations existantes, sous réserve de respecter les règles cumulatives suivantes :
  - **La surface cumulée des extensions et annexes** (hors piscine), sera limitée à une emprise au sol totale des bâtiments au plus égale à 10 % de l'unité foncière (y compris bâti existant) ou, si ce plafond est déjà atteint, de limiter l'emprise au sol supplémentaire à 25m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI ;
  - **Les extensions**, seront limitées à 30 % d'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - **Les annexes (hors piscine)**, seront limitées à 25 m<sup>2</sup> totaux, dans la limite de 2 bâtiments supplémentaires et d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation. La hauteur des annexes est limitée à 4,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
  - **Les piscines** ne devront pas dépasser 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bassins de piscines non enterrées et/ou les abris de piscines (amovibles ou non) et devront être implantés à une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation. La superficie des bassins de piscines enterrés n'est pas réglementée
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, aux conditions suivantes :
  - dans le respect des distances imposées par la législation sur les installations classées
  - qu'elles respectent les conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.

8. Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux : sous réserve de leur bonne intégration au site et dans le respect des conditions fixées au sein du règlement du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.
9. Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.442.2 c du Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve du respect des dispositions du PPRI "Val d'Authion" en vigueur.
10. Les démolitions.
11. Les clôtures telles que définies à l'article 11 alinéa 7. Elles sont soumises à déclaration de travaux.
12. La reconstruction des bâtiments détruits, à la suite d'un sinistre autre que l'inondation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ai 3 – Accès et voirie**

#### **3.1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès sera d'au moins 6 mètres.

La création de nouveaux accès sur la RD 952 est interdite.

#### **3.2 – Voirie**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, la largeur, d'emprise des voies sera d'au moins 6 mètres.

### **Article Ai 4 – Desserte par les réseaux**

#### **4.1 – Eau potable**

Le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2 – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce réseau, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel agréé.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux usées est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.3 – Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques, lorsque le réseau existe. A défaut de réseau d'eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales doit être assurée 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 aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 – Autres réseaux**

Sans objet.

### **Article Ai 5 – Superficie minimum des terrains**

*Article abrogé par la Loi ALUR.*

### **Article Ai 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

#### **1°) Voie à grande circulation et autoroute**

Toute construction hors bâtiment d'exploitation agricole doit respecter une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A85 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 952.

#### **2°) Autres voies**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en observant une marge de recul minimum :

- Les constructions et installations agricoles nouvelles doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la voie. En cas d'absence d'accès direct à la voie publique, la construction pourra être implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
- Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à la voie.

#### **3°) Règles alternatives**

Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires aux infrastructures routières ou au fonctionnement du service public, leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Pour une construction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée.

## **Article Ai 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 6 mètres par rapport à ces limites.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Pour une construction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée.

## **Article Ai 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article Ai 9 – Emprise au sol**

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions fixées à l'article Ai2 du présent règlement et dans la limite des possibilités fixées au sein du règlement en vigueur du PPRi. « Val d'Authion ».

## **Article Ai 10 – Hauteur des constructions**

### ***10.1 – Règle générale***

La hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout de toit, sans inclure la hauteur des toitures.

### ***10.2 – Hauteur maximale***

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne doit pas excéder : 6 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage agricole : 12 mètres à l'égout de toiture.

## **Article Ai 11 – Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères**

### ***11.1 – Dispositions générales***

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement bâti et naturel.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Sont interdits toute architecture et tout élément d'architecture inspiré d'un style étranger à la région et tout matériau qui ne lui est pas propre.

Le permis de construire peut-être refusé si toute construction, par sa mutation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### *11.2 – Les façades*

La façade avant, la façade arrière et les pignons, d'une part, et les annexes, d'autre part, devront être traités avec le même soin et de manière homogène.

#### Les matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes de plus de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits traditionnels sont la règle. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés (conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme).

Pour les annexes de moins de 20 mètres carrés : les matériaux et enduits autres, utilisés en façade devront reprendre l'apparence de ces derniers. Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés. La pose des bardages bois n'est pas règlementée. En cas de non-respect de cette prescription, une justification architecturale sera nécessaire.

**Pour les bâtiments agricoles** : les matériaux métalliques sont autorisés. Ils devront être traités en surface afin d'éliminer tout effet de brillance, et leur teinte doit être soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu) et en harmonie avec le milieu environnant.

#### La teinte :

Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes et extensions (vérandas).

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les couleurs des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exception du blanc pur ou cassé).

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou avec de l'huile de lin teintée de brou de noix, ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation du blanc pur est interdite

#### Règles particulières :

Les enduits à relief trop accusé sont interdits. Les enduits lissés et grattés sont la règle.

### 11.3 – Les toitures et couvertures

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional (Cf. annexe 1 au règlement : fiches du PNR Loire Anjou Touraine sur la connaissance du bâti ancien), tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : les toitures à pentes sont obligatoires, les pentes opposées devant avoir une inclinaison équivalente, avec un minimum de 35°. Néanmoins sur un même versant de toiture, deux pentes différentes pourront être admises si une nécessité technique ou architecturale l'impose (volume en extension du bâti principal.).

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- Pour faciliter l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- Pour la construction d'annexes accolées ou non à la construction principale ;
- Pour les appentis et vérandas ;
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

**Pour les bâtiments agricoles** : la pente des toitures n'est pas réglementée.

Les matériaux de couverture, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës, sont :

- l'ardoise naturelle rectangulaire (environ 35 ardoises minimum au m<sup>2</sup>)
- l'ardoise artificielle teintée dans la masse
- les tuiles plates de couleur brun-rouge sont également autorisées dans le cadre d'une extension ou d'une réfection d'un bâti déjà couvert de ce même matériau.

Pour les annexes non contiguës, de moins de 20 mètres carrés : des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve de respecter l'apparence du matériau autorisé (shingle, bac acier, zinc, etc...)

Les matériaux métalliques sont interdits à l'exception des annexes de moins de 20 mètres carrés précitées.

Toutefois, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont autorisés.

La réfection totale de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

Des exceptions peuvent être envisagées pour les constructions à usage agricole ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

### 11.4 – Les lucarnes.



Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chiens assis ».

Les lucarnes doivent être conçues selon le style traditionnel local et peuvent être composées de deux ou trois pentes.

Les ouvertures réalisées doivent affecter la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être supérieure à 30°.

**Pour les bâtiments agricoles** : sans objet

### *11.5 – Les ouvertures*

Pour les constructions à usage d'habitation : les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les baies vitrées doivent être composées de vantaux de forme rectangulaire plus haute que large..

Dans le cadre d'une restauration et/ou d'un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, la forme des ouvertures traditionnelles devra être conservée.

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

Les châssis de toits doivent être encastrés.

**Pour les bâtiments agricoles** : les ouvertures ne sont pas réglementées.

### *11.6 – Les menuiseries*

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) doivent avoir des couleurs en harmonie avec les enduits de façade et être conformes aux couleurs du nuancier en annexe du présent règlement.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

### *11.7 – Les clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant elles devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Elles devront respecter les dispositions du règlement du PPRI « Val d'Authion » en vigueur.

## **Article Ai 12 – Stationnement**

Le stationnement n'est pas réglementé.

## **Article Ai 13 – Espaces libres, plantations et espaces boisés.**

### *13.1 – Espaces libres*

Sans objet

### *13.2 – Plantations*

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

Les bâtiments volumineux devront s'insérer dans un environnement paysager et des plantations devront être réalisées afin de leur assurer une meilleure intégration dans le paysage.

### ***13.3 – Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ai 14 – Coefficient d'occupation des sols.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.