

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

COMMUNE DE PARNAY

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°5

REGLEMENT

ARRÊT DE PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

en date du 14 octobre 2015

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES.....	5
LE REGLEMENT DU PLU.....	7
VOIES.....	9
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	11
TITRE II – LES ZONES URBAINES.....	19
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	21
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	37
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh.....	39
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh.....	51
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	57
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	59
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	71
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	73

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

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

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
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	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

La section 3 définit les densités.

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La section 4 définit les obligations des constructions en termes de performances énergétiques et de desserte par les réseaux de communications électroniques.

Article 15	Performances énergétiques des constructions
Article 16	Desserte par les réseaux de communications électroniques

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

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.

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.

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 sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, 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.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

UNITE FONCIERE 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.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies ou emprises publiques. Pour les voies et chemins privées, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

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.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Parnay.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A 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 de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- Protection des Monuments Historiques (AC1)
- Protection des sites (AC2)
- Défense contre les inondations (EL2bis)
- Navigation (EL3)
- Electricité (I4)
- Télécommunications (PT2)
- Télécommunications (PT3)

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

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".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

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

Zone U	<p>Secteur urbanisé de la commune à vocation mixte d'habitat, d'équipements, d'artisanat, d'activités viticoles...</p> <p>Uh : secteur urbanisé à l'intérieur duquel la hauteur des constructions est limitée pour des raisons de paysage.</p> <p>Up : structure historique des secteurs urbanisés de Parnay, caractérisée par un patrimoine bâti de grande qualité</p> <p>Utv : secteur destiné à la mise en valeur et à la promotion touristique des espaces bâtis remarquables du château de Parnay, en lien avec une activité viticole.</p>
---------------	--

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUh	Espaces agricoles ou naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen terme.
Zone 2AUh	Espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à long terme.

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone Ap	<p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles et strictement inconstructible pour des raisons de paysage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur Av : secteur réservé pour le développement des activités viticoles et oenotouristiques
----------------	--

<p style="text-align: center;">Zone N</p>	<p>Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière - soit de leur caractère d'espaces naturels. <ul style="list-style-type: none"> • Zone Np1 : zone destinée à couvrir et protéger les secteurs naturels ou forestiers de la commune (hors secteur rattaché au réseau NATURA 2000), • Zone Np2 : zone destinée à couvrir et protéger strictement les secteurs naturels les plus sensibles du territoire caractérisés par leur rattachement au réseau européen NATURA 2000, • Secteur Ne : secteur destiné à couvrir les espaces à vocation d'équipements et d'aménagements publics, • Secteur Nt : secteur destiné à couvrir les secteurs du coteau de la Loire caractérisé par des boisements en ligne de crête et des caves, aménagées ou non, creusées dans le coteau. • Secteur Ntv : secteur destiné à la valorisation touristique du plateau viticole et des caves situés sous le plateau en lien avec le projet touristique du château de Parnay. • Secteur Nh : Secteur naturel couvrant le bâti situé hors des zones à risques et pour lequel l'évolution du bâti est autorisée • Secteur Ny : Secteur naturel couvrant le bâti à vocation économique pour lequel les possibilités d'évolution sont encadrées par les prescriptions du PPRI du Val d'Authion
--	---

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.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone U** englobe les différents secteurs agglomérés constructibles de la commune.

Elle se caractérise par :

- la pluralité de ses fonctions (habitat, commerces, services, équipements, artisanat, activités viticoles) et par la diversité de son architecture et de son organisation,
- la diversité des implantations (alignement ou recul) et des architectures (habitat ancien, pavillon, habitat troglodytique) des constructions.

La zone U comprend également trois sous-secteurs :

- le **secteur Uh** destinée à couvrir les secteurs à l'intérieur desquels la hauteur des constructions est limitée pour des raisons de paysage,
- le **secteur Up** couvrant la structure historique des secteurs urbanisés de Parnay caractérisée par un patrimoine bâti de grande qualité,
- le **secteur Utv** couvrant les secteurs destinés à la mise en valeur et à la promotion touristique des espaces bâtis du château de Parnay, en lien avec une activité viticole.

■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle pourra accueillir également des activités commerciales, des services publics, des équipements et des activités viticoles ou artisanales compatibles avec l'habitat.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone U est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Val d'Authion, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.

La zone U est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone U est ponctuellement concernée par un risque de mouvement de terrain tel que défini par le Plan de Prévention du Risque « Coteaux de Saumur » et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, les règles du PPR s'appliquent.

Enfin, une partie de la zone U est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone U, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

- **Nuisances** : une partie de la zone U est concernée par les zones de nuisances sonores délimitées de part et d'autre de la RD947.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone U est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine communal** : l'ensemble de la zone Up, du fait de sa qualité patrimoniale, est protégée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Tout travaux ayant pour objet de détruire ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone U et ses sous-secteurs, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et des sous-secteurs et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home,
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur U_{tv} exclusivement :

- Les constructions à usage d'habitation

ARTICLE U 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U et l'ensemble de ses sous-secteurs U_h, U_p et U_{tv} :

- sous réserve éventuelle des prescriptions du PPRi du Val d'Authion,
- sous réserve éventuelle des prescriptions du PPR « Coteaux de Saumur »,
- sous réserve, en bordure de la RD 947, de respecter les principes d'aménagement et de valorisation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article U1 ainsi que, sous conditions, les constructions et installations suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit, trafic, stationnement...),
- Les constructions en lien avec une activité viticole à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations,

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur Up exclusivement :

- L'ensemble du bâti présent dans la zone est protégé au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Les travaux visant à détruire ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
 - par l'amélioration qu'elle peut apporter dans le paysage urbain de la commune lorsque le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural, historique et patrimonial (hangar, etc.)
 - par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
 - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Les linéaire de murs maçonnés traditionnels sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. La suppression de tout ou partie d'un de ces éléments protégés est admise sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable et dans la mesure où cette suppression est justifiée :
 - par la création d'un accès à la parcelle,
 - par l'implantation d'une construction à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières applicables dans la zone U et ses sous-secteurs Uh et Utv exclusivement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul minimal d'1 mètre par rapport à ces voies ou emprises publiques.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Up exclusivement :

Les constructions principales doivent être implantées, pour leur façade ou leur pignon, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la façade sur rue, aucune marge de recul n'étant alors imposée pour la partie située en retrait de l'alignement).

Les constructions secondaires et annexes peuvent s'implanter soit en respectant la règle définie ci-dessus soit en arrière des constructions principales.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions, surélévations ou annexes accolées (garage, auvent, vérandas...) prenant appui sur un bâtiment existant et respectant l'alignement de la construction existante,
- aux constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés et nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Règles d'implantation

Dispositions particulières applicables dans la zone U et ses sous-secteurs Uh et Utv exclusivement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal d'1,90 mètre par rapport à ces limites.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Up exclusivement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite latérale dès lors qu'un retrait minimal d'1,90 mètre est respecté par rapport à l'autre limite latérale.

7-2. Exceptions

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- aux secteurs soumis au risque d'inondation tel qu'identifiés par une trame

particulière sur les plans de zonage au sein desquels l'implantation sur une limite séparative n'est pas imposé dès lors qu'un retrait minimal d'1,90 mètre est respecté par rapport à la limite,

- dans le cas de piscines, la distance d'1,90 mètre s'apprécie depuis le bord du bassin (hors margelle et autres aménagements connexes).
- aux extensions, surélévation et réhabilitation du bâti existant situé à moins d'1,90 mètre d'une limite séparative à la date d'approbation du P.L.U. dès lors que ces travaux ne conduisent pas à réduire le retrait existant, sauf s'ils contribuent à une implantation finale de la construction sur la limite séparative,
- aux constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés et nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement...) qui peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'une ou des limites en respectant un retrait minimal d'1,90 mètre dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) du val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage/acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1- Hauteur maximale

Dispositions particulières applicables dans la zone U et le secteur Up exclusivement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage/acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur et dans le cadre d'une reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Uh exclusivement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage/acrotère.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Utv exclusivement :

La hauteur maximale des constructions ne doit excéder :

- 11 mètres pour les constructions nouvelles à usage viticole,
- 15 mètres pour les constructions à usage d'activités ou d'hébergement hôtelier.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur et dans le cadre d'une reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace publique.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11.2 Immeubles existants

Les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

11.3 Volumes et terrassements

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain :

➤ *Pente peu perceptible (<5%)*

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,5 mètre.

➤ *Terrain en pente (>5%)*

L'adaptation à la configuration du terrain doit être réalisée en déblai, éventuellement par redans.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus d'1 mètre le niveau du terrain naturel

11-4 Echelle architecturale - Expression des façades

➤ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings...) est interdit.

➤ Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de la teinte du tuffeau clair et de teinte sable et chaux faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- les parements de pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutées au nu de cette pierre.
- les murs en moellons de pierre locales. Lorsque le chaînage d'angle ressort par rapport à la façade, et si la façade est en moellons, l'enduit doit être couvrant. Lorsque le chaînage d'angle est au même niveau que le reste de la façade, les joints seront réalisés à fleur de tête de moellons (non couvrants).
- le bois ou tout autre matériau renouvelable, éventuellement peints conformément aux couleurs de la pierre traditionnelle locale.

➤ En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activités :

- les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige,
- les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé, gris-beige ou gris soutenu.

11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

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

Hors toitures-terrasses/acrotères et toitures végétalisées, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Pour les constructions dont la toiture est visible, elles seront couvertes :

- soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 32 cm x 22 cm,
- soit par une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales,
- soit en zinc brut ou un matériau similaire,
- soit, et seulement pour les bâtiments d'activités, de matériaux de substitution (bac acier, bardeaux...) de couleur bois, gris foncé ou ardoise.

Pour les annexes attenantes à une construction et dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Les débords de toiture sont interdits s'ils sont supérieurs à 10 cm.

11-6 Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées en partie basse de toiture. Elles seront donc dans le plan de façade ou à proximité.

Les ouvertures doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

11-7 Capteurs solaires et vérandas/verrières

L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas/verrières (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UA11-1 alinéa 1.

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de couleurs (couleurs neutres, foncées, ou identiques au bâtiment d'appui).

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas/verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

11-8 Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

Dans les zones U et Uh, seront également autorisés, en bordure de voie ou d'emprise publique, la création de clôtures constituées d'une haie composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement individuel,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 150 m² de surface de plancher. Si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante et dans le cadre d'un conventionnement avec la commune, le stationnement pourra se faire sur l'espace public.

Si l'espace public n'offre pas une capacité de stationnement suffisante et au-delà de 150 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum une place pour 40 m² de surface de plancher (à partir du 1^{er} m²).

Pour les constructions à usage de commerces, il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de surface de vente si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante. Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète

de 80 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme.

La suppression d'une haie protégée est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des éléments végétaux sous condition d'une replantation qu'un linéaire équivalent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont prosrites.

La zone 1AUh est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Une partie de la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUh2.

ARTICLE 1AUh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés dans les zones 1AUh sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur.
-
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
 - Les constructions d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes et programmes minimaux adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation
 - Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux,
 - Les constructions à usage d'artisanat dont l'activité est compatible avec la proximité de zones habitées et sous réserve d'être liée à une habitation présente dans la zone,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les aires de jeux ou de loisirs et l'aménagement d'espaces publics de convivialité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf prescriptions particulières mentionnées sur les plans de zonage ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul minimal d'1 mètre par rapport à ces voies ou emprises publiques.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal d'1,90 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage/acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1- Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage/acrotère.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace public.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11.2 Volumes et terrassements

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain :

➤ *Pente peu perceptible (<5%)*

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,5 mètre.

➤ *Terrain en pente (>5%)*

L'adaptation à la configuration du terrain doit être réalisée en déblai, éventuellement par redans.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus d'1 mètre le niveau du terrain naturel

11-3 Echelle architecturale - Expression des façades

➤ L'emploi à nu de matériau destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings...) est interdit.

➤ Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de la teinte du tuffeau clair et de teinte sable et chaux faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.

- les parements de pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutées au nu de cette pierre.
- les murs en moellons de pierre locales. Lorsque le chaînage d'angle ressort par rapport à la façade, et si la façade est en moellons, l'enduit doit être couvrant. Lorsque le chaînage d'angle est au même niveau que le reste de la façade, les joints seront réalisés à fleur de tête de moellons (non couvrants).
- le bois ou tout autre matériau renouvelable, éventuellement peints conformément aux couleurs de la pierre traditionnelle locale.

- En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activités :
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige,
 - les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé, gris-beige ou gris soutenu.

11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

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

Hors toitures-terrasses/acrotères et toitures végétalisées, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Pour les constructions dont la toiture est visible, elles seront couvertes :

- soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 32 cm x 22 cm,
- soit par une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales,
- soit en zinc brut ou un matériau similaire,
- soit, et seulement pour les bâtiments d'activités, de matériaux de substitution (bac acier, bardeaux...) de couleur bois, gris foncé ou ardoise.

Pour les annexes attenantes à une construction et dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Les débords de toiture sont interdits s'ils sont supérieurs à 10 cm.

11-6 Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées en partie basse de toiture. Elles seront donc dans le plan de façade ou à proximité.

Les ouvertures doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

11-7 Capteurs solaires et vérandas/verrières

L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas/verrières (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UA11-1 alinéa 1.

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de couleurs (couleurs neutres, foncées, ou identiques au bâtiment d'appui).

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas/verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

11-8 Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une haie composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements hors des voies publiques soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement individuel,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Plantations**

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les prescriptions végétales mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme.

La suppression d'une haie protégée est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et pourra être autorisée en raison de l'état sanitaire des éléments végétaux sous condition d'une replantation qu'un linéaire équivalent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AUh comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

■ Objectifs de la zone

La zone 2AUh doit permettre à la commune de répondre à ses besoins de développement à long terme, tout en assurant, grâce à un échelonnement dans le temps, une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espaces.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AUh2.

ARTICLE 2AUh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment s'ils doivent permettre d'assurer un niveau de desserte suffisant de la zone en vue de son urbanisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementée.

ARTICLE 2AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre de constructions techniques nécessaires à l'urbanisation de la zone, une implantation est par ailleurs autorisée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou suivant un retrait minimal d'1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions techniques non implantées sur les limites séparatives doivent respecter un retrait minimal de 1,9 mètre par rapport à ces limites

ARTICLE 2AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUh 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUH 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AUH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementée

ARTICLE 2AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementée

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone Ap couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique mais également en raison de leur qualité paysagère. A ce titre, elle est rendue strictement inconstructible y compris pour des bâtiments à vocation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend un sous-secteur :

- le **secteur Av** couvrant les exploitations agricoles et viticoles localisées en périphérie de la zone urbanisée et pour lesquelles de nouvelles constructions peuvent être admises.

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

• **Risques :**

La zone Ap/Av est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, une partie de la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone Ap/Av, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

La zone Ap/Av est ponctuellement concernée par un risque de mouvement de terrain tel que défini par le Plan de Prévention du Risque « Coteaux de Saumur » et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, les règles du PPR s'appliquent.

- **Monuments Historiques :** une partie de la zone Ap/Av est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AP 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE AP 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics et réseaux existants ou prévus,

Sont autorisés dans la zone Ap exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes (sans extension ni changement de destination).

Sont autorisés dans la zone Av exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.

- Les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions à vocation touristique (y compris l'hébergement touristique) en lien avec la valorisation du patrimoine viticole de la commune,
- Les constructions destinées aux bureaux dès lors :
 - qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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 caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation 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 celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

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

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas :

- à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.
- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et

équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles d'implantation

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

7.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas :

- à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.
- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage ou acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 Hauteur maximale

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne doit excéder :

- 7 mètres au faîtage/acrotère pour les constructions d'habitation,
- 11 mètres au faîtage/acrotère pour les autres constructions.

10.2 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2 Echelle architecturale - Expression des façades - toitures

Les éventuels bardages métalliques ou bois seront traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les toitures devront être de la teinte de l'ardoise.

ARTICLE A 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 ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé a minima deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur Np1** destiné à couvrir et protéger les secteurs naturels et forestiers de la commune
- le **secteur Np2** destiné à couvrir et protéger strictement les secteurs les plus sensibles du territoire caractérisés par leur rattachement au réseau européen NATURA 2000,
- le **secteur Ne** destiné à couvrir les espaces naturels à vocation d'équipements publics,
- le **secteur Nt** destiné à couvrir les secteurs du coteau de la Loire caractérisé par des boisements en ligne de crête et des caves, aménagées ou non, creusées dans le coteau.
- le **secteur Nh** destiné à couvrir les secteurs bâtis situés hors des zones à risque et pour lesquels l'évolution du bâti est autorisée,
- le **secteur Ny**, destiné à couvrir le bâti à vocation économique pour lequel les possibilités d'évolution sont encadrées par les prescriptions du PPRI du Val d'Authion,
- le **secteur Ntv**, destiné à couvrir les espaces de valorisation et de promotion touristique du plateau en lien avec le château de Parnay.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone N est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Val d'Authion, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.
La zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
La zone N et ses sous-secteurs sont ponctuellement concernés par un risque de mouvement de terrain tel que défini par le Plan de Prévention du Risque « Coteaux de Saumur » et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, les règles du PPR s'appliquent.
Enfin, une partie de la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).
- **Nuisances** : une partie de la zone N est concernée par les zones de bruit délimitées de part et d'autre de la RD947.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone N est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics et réseaux existants ou prévus,
- pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val d'Authion,
- en bordure de la RD 947, de respecter les principes d'aménagement et de valorisation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Dispositions applicables dans l'ensemble des secteurs Np1, Ne, Nt, Nh, Ntv et Ny :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la reconstruction après sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, des constructions existantes sauf si cette destruction est la conséquence directe de l'inondation ou de tout autre risque naturel,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
 - aux aménagements et installations autorisés dans la zone,
 - à l'abreuvement des animaux,
 - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Np1 exclusivement :

- Les aménagements (hors construction) liées et nécessaires à l'exploitation forestière notamment la réalisation de chemins ou de plateformes de stockage du bois.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ne exclusivement :

- Les constructions et installations à vocation d'aménagement et d'équipements publics,
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à usage d'hébergement touristique ou de promotion touristique.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nh exclusivement :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nt exclusivement :

- l'aménagement, la réhabilitation et l'extension d'excavations existantes creusées dans le coteau de la Loire, sous réserve du respect des prescriptions du PPR « Coteaux de Saumur ».

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ny exclusivement :

- L'aménagement, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions sous réserve du respect des prescriptions du PPRi du Val d'Authion.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ntv exclusivement :

- l'aménagement, la réhabilitation et l'extension d'excavations existantes creusées dans le coteau de la Loire, sous réserve du respect des prescriptions du PPR « Coteaux de Saumur »,
- sur le plateau, les constructions légères nécessaires à la valorisation touristique du site à condition que l'emprise globale de ces constructions n'excède pas 5% de la surface de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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 caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation 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 celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

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

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 947,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas :

- à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles d'implantation

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

7.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas :

- à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.
- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les règles d'emprise au sol mentionnées au sein de l'article 2.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.i) du Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique

annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage ou acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 Hauteur maximale

Les extensions, réfections et changement de destination autorisés dans la zone se feront sans extension de la hauteur initiale des bâtiments notamment lorsque cette hauteur dépasse celle mentionnée dans la règle énoncée ci-dessus.

Pour les annexes non accolées à l'habitation et les constructions légères autorisées en zone Ntv, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

10.2 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace public.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, certaines prescriptions énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11-2 Immeubles existants

Les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

11-3 Echelle architecturale - Expression des façades

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

Les couvertures des façades doivent s'adapter avec le paysage environnant et respecter leurs caractéristiques originelles dans le cadre de restauration.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (bois, pierres) doivent être revêtues d'enduits de teinte tuffeau, beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

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

La couverture des constructions doit être constituée avec des matériaux s'harmonisant avec le paysage environnant (ardoise) ainsi que les matériaux présentant les mêmes aspects, forme et couleur, ainsi que le bois pour les annexes et abris d'observation de la faune.

11-6 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas, verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

ARTICLE N 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 ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.
Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 Éléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Dans l'ensemble de la vallée de la Loire (zone Np2), les arbres têtards sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et entretenus et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas règlementées.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.