

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone A

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Identification

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ad est créé pour identifier les sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées.

Un secteur Ag est créé pour identifier l'aire d'accueil des gens du voyage implantée à proximité de la RD748 en limite de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Un secteur Ah est créé pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

Un secteur Ap est créé pour identifier les espaces à protéger en raison de leur intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles. Il correspond à la terrasse viticole entre le nord de l'agglomération et le massif forestier qui participe très fortement de l'identité paysagère de la commune et plus largement du bourgellois dans son ensemble.

Au sein du secteur Ap, des sous-secteurs sont créés pour tenir compte de certaines spécificités :

- le sous-secteur **Aph** pour identifier les ensembles bâtis existants ;
- le sous-secteur **Apl** pour identifier un site destiné à une activité de loisirs et de détente aux Valinières au nord de la RD35 ;
- le sous-secteur **Apt** pour identifier les sites touristiques de la Cave du Pays de Bourgueil et du Moulin Bleu ;
- le sous-secteur **Apv** pour identifier les éléments bâtis à protéger en raison de leur intérêt patrimonial et paysager (loges de vigne principalement).

Un secteur At est créé pour identifier un site de caves au lieu-dit Les Caves de Marcé pouvant être valorisé à des fins œnoturistiques.

Un secteur Av est créé pour identifier les éléments bâtis à protéger en raison de leur intérêt patrimonial et paysager (loges de vigne principalement).

Un secteur Ay est créé pour identifier l'activité de meunerie existante au Moulin Boutard, avec un sous-secteur **Ayb** identifié pour permettre le déplacement au sud de la déviation d'une installation mobile de concassage et autoriser les stockages de matériaux.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion **sur toute la partie sud de la commune** (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Le risque d'inondation par remontée de nappes est également à prendre en compte, notamment dans la vallée du Changeon et aux alentours du ruisseau dans la plaine alluviale, où la nappe est sub-affleurante (cf. cartographie figurant dans le Rapport de présentation).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible et très ponctuellement aléa moyen aux abords du Changeon – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (Code civil et code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Il en est de même pour les secteurs concernés par la présence de zones sous-cavées potentielles (cf. Rapport de Présentation).

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

Destination

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le secteur Ap est quant à lui un secteur de protection stricte n'autorisant même pas les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Tous les secteurs et sous-secteurs créés ont pour finalité d'encadrer strictement les occupations et utilisations du sol autorisées, en permettant a minima une évolution limitée des constructions existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole et notamment le développement de l'oenotourisme,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE 1/A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

ARTICLE 2/A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (patrimoine végétal ou bâti) identifié en application de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme).

II. Expression de la règle :

Sous réserve dans l'ensemble de la zone :

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

Sous réserve pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. ; et notamment pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;

Sous réserve, pour les terrains concernés, de respecter les prescriptions de l'arrêté du 26 avril 1988 relatif à la canalisation de transport de gaz Semblançay / Bourgueil ;

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

- Les éoliennes anti-gel pour les exploitations viticoles.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation).
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) ou d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) ou d'activités de diversification de l'activité agricole principale, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Le logement des exploitants agricoles, leurs extensions et annexes.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ne sont admises dans le secteur Ah et le sous-secteur Aph que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments principaux existants à usage non lié à l'agriculture, en une ou plusieurs fois, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol totale pour l'ensemble des extensions réalisées soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- Le changement de destination à usage d'activités artisanales de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère agricole de la zone.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations, à l'exception des abris pour animaux, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - le nombre total des annexes est limitée à deux annexes à l'échelle de l'unité foncière,
 - l'emprise au sol totale pour l'ensemble des annexes réalisées ne devra pas dépasser 30 m², à l'exception des piscines pour lesquelles il n'y a pas d'emprise au sol maximale de définie,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- L'extension des bâtiments agricoles existants et des habitations des exploitants agricoles.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ne sont admises dans le sous-secteur Apl que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs, de sport et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du site (aire de jeux, aire de pique-nique, kiosque, chalet d'accueil ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (parking, bloc sanitaire ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ne sont admises dans le sous-secteur Apt que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ou d'hôtellerie-restauration existantes et les aires de stationnement qui leurs sont liées.
- L'extension mesurée des bâtiments principaux existants à usage non lié à l'agriculture, en une ou plusieurs fois, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol totale pour l'ensemble des extensions réalisées soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations, à l'exception des abris pour animaux, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - le nombre total des annexes est limitée à deux annexes à l'échelle de l'unité foncière,
 - l'emprise au sol totale pour l'ensemble des annexes réalisées ne devra pas dépasser 30 m², à l'exception des piscines pour lesquelles il n'y a pas d'emprise au sol maximale de définie,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- Les constructions, installations et aménagements s'inscrivant dans le cadre d'un projet oenotouristique de valorisation des caves existantes (ex. : bâtiment d'accueil, sanitaires, parking ...), sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux,
 - d'être réalisés avec le ou les matériaux suivants : ardoise, tuffeau, bois.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ne sont admises dans le secteur Av et le sous-secteur Apv que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ne sont admises dans le sous-secteur Ayb que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations mobiles de concassage.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admises dans le reste du secteur Ay que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales existantes.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - ces activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production,
 - ces constructions et installations ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - ces constructions et installations doivent être implantées à moins de 30 m de constructions existantes, sauf contrainte avérée et justifiée sur le site (sanitaire, sécurité, topographie...) où la construction pourra, dans ce cas uniquement, être implantée jusqu'à 50 m maximum de constructions existantes.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, en une ou plusieurs fois, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - dans le cas d'une habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, que l'augmentation d'emprise au sol totale pour l'ensemble des extensions réalisées soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - dans le cas d'une habitation d'une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, que l'augmentation d'emprise au sol totale pour l'ensemble des extensions réalisées soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans dépasser une emprise au sol de 100 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- La construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - le nombre total des annexes est limitée à deux annexes à l'échelle de l'unité foncière,
 - l'emprise au sol totale pour l'ensemble des annexes réalisées ne devra pas dépasser 30 m², à l'exception des piscines pour lesquelles il n'y a pas d'emprise au sol maximale de définie,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3/A CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

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

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

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

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

2 - Desserte :

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

ARTICLE 4/A CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les rejets directs d'eaux usées, sans traitement préalable, dans le réseau collectif d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux résiduaires liées à certaines activités :

Si le réseau public d'assainissement existe, les activités ne doivent y rejeter que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux au réseau public d'assainissement, la construction ne sera pas autorisée.

Les effluents viticoles :

Si le réseau public d'assainissement existe, le rejet des effluents viticoles pré-épurés peut être autorisé après l'accord des services compétents.

Eaux pluviales :

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

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

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

Eaux de piscine :

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

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

ARTICLE 5/A

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

ARTICLE 6/A

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'autoroute A85 et aux voies à grande circulation (RD35 et RD749 de la limite sud du territoire communal à son raccordement à la RD35) :

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 75 mètres de l'axe de la RD35 ;
- de 75 mètres de l'axe de la RD749 dans sa portion classée à grande circulation (cf. Règlement – Documents graphiques)
- de 100 mètres de l'axe de l'A85.

Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels un recul minimal de 50 mètres de l'axe de la RD35, de l'axe de la RD749 dans sa portion à grande circulation et de l'axe de l'A85 est exigé ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Par rapport aux autres voies :**Expression de la règle :**

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

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

ARTICLE 7/A IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite ; ce recul étant porté à 5 mètres dans le cas d'un bâtiment agricole.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées dans la marge de recul par rapport à la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

ARTICLE 8/A IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9/A EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame 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.) liés aux crues de la Loire 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 10/A HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

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

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

Expression de la règle :

Dans le secteur Ay, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtiage ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone A :

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exception :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

ARTICLE 11/A**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

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

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 2 à 5) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011). Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies, tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 2 à 5) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France

2. Façades**2.1 Aspect**

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

Les matériaux conçus pour rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition brossée ou talochée.

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex, ...) recevront un enduit couvrant ou un enduit à fleur de pierre (sans creux).

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...) et les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, sous réserve de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), ou de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les constructions neuves à usage d'habitation, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux dans l'esprit du bâti ancien. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte similaire à celle des enduits traditionnels, ou de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...). Le blanc pur est interdit.

2.2 Ouvertures et menuiseries

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- en cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions.

3. Toitures

3.1 Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).

3.2 Autres constructions :

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ainsi que pour les annexes.

Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect et la texture de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc.

4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations.

5. Vérandas et abris de piscine

Définition :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

Expression de la règle :

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine.

6. Clôtures

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lises, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

Les dispositifs occultants placés à l'arrière d'un grillage ou d'un mur bahut sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels. En cela les dispositifs de type bâche plastique, faux thuyas, fausse brande de bruyère, etc. sont interdits.

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

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.80 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; cette hauteur peut être portée jusqu'à 2 mètres dans le cas d'un mur de clôture prolongeant un élément bâti implanté à l'alignement ou prolongeant un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre.

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

La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée.

ARTICLE 12/A

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE 13/A ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les haies de conifères sont interdites.

2 - Espaces boisés classés :

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

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

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

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

L'arbre isolé remarquable (châtaignier) identifié comme constituant un élément de paysage à protéger route de l'Ormeau de Maure doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE 14/A COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques**ARTICLE 15/A OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 16/A OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.