

Envoyé en préfecture le 15/01/2026

Reçu en préfecture le 15/01/2026

Publié le

ID : 049-214902017-20250924-DCM_09_2025_80D-DE



La Ménitré

fCommune de

LA MÉNITRÉ

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 24/09/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Ménitré,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22/02/2023

APPROUVÉ LE : 24/09/2025

Dossier 19034918
14/08/2025

Réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des petites granges
49400 SAUMUR
03 41 51 98 39

Envoyé en préfecture le 15/01/2026

Reçu en préfecture le 15/01/2026

Publié le



ID : 049-214902017-20250924-DCM_09_2025_80D-DE

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT4

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....6

1.	DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	6
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES COMPTE TENU DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS.....	7
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES EXPOSEES A DES RISQUES NATURELS.....	8
4.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES	9
5.	ARCHEOLOGIE	9
6.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.....	11
7.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES 12	
8.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	17
9.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ACCES ET VOIRIES	22
10.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTA PAR LES RESEAUX	23
11.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUES	25

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....28

1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	28
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	37

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES46

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES55

ANNEXE 1 : LEXIQUE65

ANNEXE 2 : BATIMENTS IDENTIFIES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION SOUS CONDITIONS.....73

ANNEXE 3 : LISTE ET LOCALISATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19101

ANNEXE 4 : LISTE ET LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES107

ANNEXE 5 : NUANCIER DU MAINE-ET-LOIRE.....108

ANNEXE 7 : LISTE D'ESPECES LOCALE A PRIVILEGIER DANS LE CADRE DES PLANTATIONS (GUIDE TECHNIQUE UNE NAISSANCE, UN ARBRE – REGION PAYS DE LA LOIRE)116

ANNEXE 6 : REGLEMENT DU PPRNPI VAL D'AUTHION ET LOIRE SAUMUROISE.....118

Introduction générale au règlement

Champ d'application du PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LA MENITRE. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. A la différence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qui viennent en complément du Règlement pour certaines parties du territoire, et qui doivent être respectées seulement dans un lien de compatibilité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 3 grands types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents Secteurs ou Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- **Zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes du bourg et caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines du bourg ainsi qu'au secteur urbanisé des Vendellières. La zone UB est caractérisée par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

Au sein de la zone UB ont été délimités les secteurs :

- **UBa** pour prendre en compte la présence d'une activité artisanale significative à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- **UBj** pour prendre en compte un secteur non urbanisé au sein du bourg et concerné par la zone rouge du PPRNPI en vigueur.

- **Zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - Au sein de la zone A a été délimité le secteur **Ah** sur la partie Est du bourg afin de prendre en compte la sensibilité paysagère de cet espace
 - Au sein de la zone A ont été délimités des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour prendre en compte la présence d'activités isolées n'ayant pas de lien avec le caractère agricole de la zone :
 - STECAL **Aa** : prendre en compte la présence d'activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat ;
 - STECAL **Ai** : prendre en compte la présence d'activités mixtes (industrielles et agricoles) ;
 - STECAL **Am** : prendre en compte la présence des ateliers municipaux ;
 - STECAL **As** : prendre en compte la présence du stade municipal.
- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Au sein de la zone N ont été délimités des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour prendre en compte la présence d'activités isolées n'ayant pas de lien avec le caractère agricole de la zone :
 - STECAL **Na** : prendre en compte la présence d'activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat ;
 - STECAL **Nb** : prendre en compte la présence d'activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat, d'activités commerciales et de services n'ayant pas la possibilité de se développer en extension du bâti existant ;
 - STECAL **Nc** : prendre en compte la présence d'un terrain de camping ;
 - STECAL **Nt** : prendre en compte la présence d'activités de restauration et d'hébergement touristique.
 - Le STECAL **Nz** sur une partie urbanisée du bourg exposée au risque d'inondation par dissipation d'énergie à l'arrière de la digue.

Composition du règlement écrit :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Titre 1 : Les dispositions communes applicables à toutes les zones

1. Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire

1.1. Le règlement national d'urbanisme

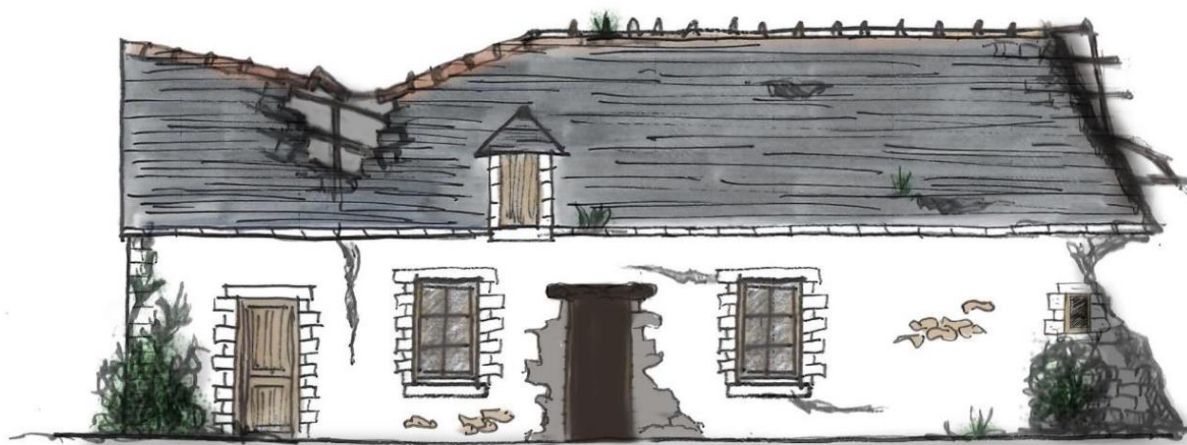
Le **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

1.2. La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, en application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

1.3. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, en application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme.



2. Dispositions applicables compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers

2.1. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Cependant, en application de l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ainsi qu'aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.2. La demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

3. Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le Rapport de Présentation / Tome 1 - Diagnostic

3.1. Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La Ménitré est concernée par le **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNpi) Val d'Authion et Loire Saumuroise, approuvé par arrêté préfectoral le 7 mars 2019.**

Le PPRNpi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Le règlement de PPRNpi se trouve dans la partie annexe de ce règlement.

3.2. Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de la commune de La Ménitré présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est obligatoire 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.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

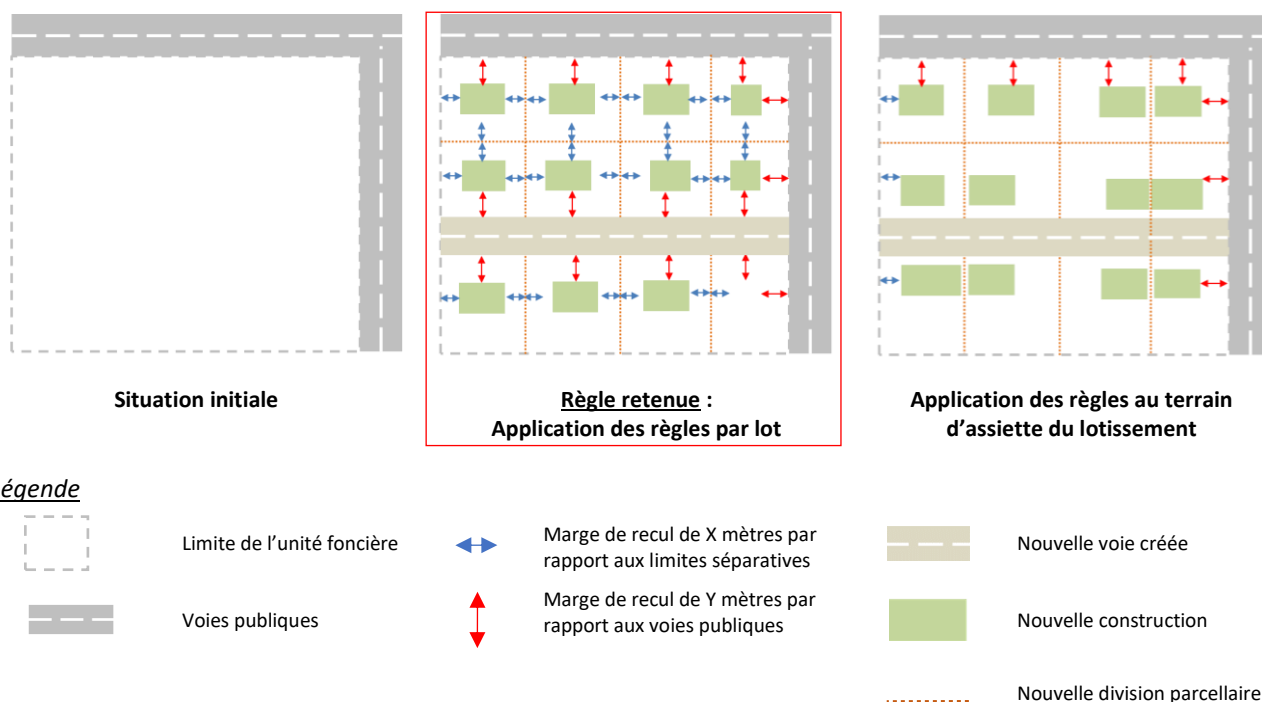
- Réaliser les fondations appropriées :
 - ⇒ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
 - ⇒ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
 - ⇒ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - ⇒ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - ⇒ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- Eviter les variations localisées d'humidité :
 - ⇒ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
 - ⇒ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
 - ⇒ éviter les pompages à usage domestique ;
 - ⇒ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...).

- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - ⇒ éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - ⇒ procéder à l'égale régulier des plantations existantes.

4. Dispositions relatives aux divisions foncières

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard du terrain d'assiette du lotissement.**

Schéma explicatif de la règle retenue :



5. Archéologie

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, 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.
- En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au 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, qui

doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

- En application de l'article R 523-8 du code du patrimoine, les maires peuvent saisir eux-mêmes le Service Régional de l'Archéologie. En effet, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4 du code du patrimoine, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.
- **Zones de présomption archéologique** (article 5 du code du patrimoine) : Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Informations portées à la connaissance des aménageurs : les modalités de saisine du préfet de région :

- En règle générale, toutes les demandes de permis d'aménager ou de ZAC dont l'emprise est au moins égale à 3 ha sont transmises pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- Les demandes de permis d'aménager et de ZAC dont l'emprise est inférieure à 3 ha ne sont transmises au Service Régional de l'Archéologie que lorsque le projet se trouve à l'intérieur d'une zone de présomption de prescription archéologique.
- Lorsqu'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme fait l'objet d'une prescription archéologique, la réalisation de celle-ci est un préalable à l'exécution des travaux.
- Pour que la réalisation des interventions archéologiques (diagnostic ou fouille) s'insère plus facilement dans le calendrier des travaux, les aménageurs ont intérêt à anticiper (article R523-12 et article R 523-14 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :
 - Article R 523-12 : Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager tout autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux.

Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions archéologiques.
 - Article R 523-14 : Si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article R 153-12 la nécessité d'une opération archéologique, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription.

Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent chapitre, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article R. 523-15.

La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 524-4.

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Si les ZAC et les lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 ha ou les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact sont systématiquement adressés pour instruction au Service Régional de l'Archéologie (Préfecture de Région, DRAC Centre Val de Loire), il n'en va pas de même pour d'autres catégories de travaux ou pour les ZAC ou lotissements de moindre superficie. Les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie inférieure à 10000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0.50 mètre sont également adressés pour instruction au Service Régional de l'Archéologie. Il en va de même pour les travaux d'essouchage ou de retenue d'eau sur des surfaces supérieures à 10000 m² (Livre V du code du patrimoine, titre II, chapitre III et section I : champ d'application).

Pour les communes dotées de zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), les dossiers sont alors transmis pour instruction au Service Régional de l'Archéologie, en fonction des seuils indiqués sur les arrêtés préfectoraux, édictés par le préfet de région (article 5 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie **préventive**).

6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

7. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques



- **Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-6 du code de l'Urbanisme) :**

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur et respecter les dispositions réglementaires applicables au dit secteur.



- **Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes relevant de la sous-destination « logement », dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (L 151-11 du code de l'urbanisme) et qu'il répond aux règles imposées par le PPRNPI en vigueur :

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- Un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- Un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.



- **Emplacements réservés (L 151-41 du code de l'urbanisme) :**

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



- **Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés.**

Cette trame identifie la bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de la D7, D119 et D952 (depuis l'alignement) au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le secteur ou le STECAL concerné :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux et installations d'intérêt public (exemple : installation de panneaux photovoltaïques au sol).

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le STECAL concerné.



Servitudes figurées au plan de zonage : Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires

- Les constructions implantées dans ces secteurs affectés par le bruit doivent répondre à certaines règles de constructions spécifiques :
- 100m de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée et du tronçon Nord de la RD 952
- 30m de part et d'autre de l'axe du tronçon Sud de la RD 952
- Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.



• Linéaires au sein desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de service au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme :

Linéaires en rez-de-chaussée au sein desquels les constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » et de la sous-destination « bureau », ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sauf pour une nouvelle destination ou sous-destination citée ci-avant.



• Bâtiments, ou ensembles bâtis, à conserver, mettre en valeur ou qualifier pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous ces éléments ainsi identifiés doivent être maintenus et préservés de tous travaux, aménagements de nature à modifier leur caractère.

Les seuls travaux ou aménagements autorisés portant sur ces éléments identifiés doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leur dispositif constructif, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie. Pour les bâtiments, l'ordonnancement et le rythme des façades, les proportions des ouvertures et les spécificités de toitures doivent être préservés. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, etc., doivent être conservés et restaurés dans leur réalisation d'origine.

Pour les bâtiments et ensembles bâtis ainsi identifiés, toute démolition est soumise préalablement à une demande de permis de démolir.



• Murs à conserver, mettre en valeur ou qualifier pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur).

Pour les murs ainsi identifiés, toute démolition est soumise préalablement à une demande de permis de démolir.



• **Cônes de vue à conserver, mettre en valeur ou qualifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les cônes de vue identifiés et localisés comme des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ne doivent pas être obturés par des constructions, installations et autre aménagement de nature à altérer leur intérêt.

Toute demande devra être accompagnée d'une photographie, depuis le cône de vue identifié localement, avec insertion illustrative de la construction et pourra se voir être refusée si le projet est de nature à altérer le caractère exceptionnel de ce cône de vue.



• **Arbres d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout arbre identifié au Règlement graphique doit être préservé.

Cependant il est admis que pour des raisons sanitaires, de sécurité routière ou pour des interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole leur abattage pourra être accepté, sous réserve de la replantation d'un autre sujet à titre de mesure compensatoire.



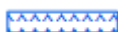
• **Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique, identifiées au règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

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, aménagement d'une liaison douce ...) ;
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole ;

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.



• **Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les opérations ayant un impact sur les enjeux écologiques liés aux milieux humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, des mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement et les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides figurant sur les plans de zonage ont été déterminés par un inventaire réglementaire mené en 2021 à l'échelle intercommunale, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettant d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Dans les zones humides prélocalisées, repérés aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

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

Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

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

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

RAPPEL : En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable ».

8. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental, l'impact visuel et ne pas contribuer à la création de nouveaux îlots de chaleur.

8.1. Stationnement des véhicules motorisés

Dans la mesure du possible, des places de stationnement adaptées seront mises en place à destination des véhicules électriques, en prévoyant l'emplacement dédié aux bornes de charge électriques.

Destination des constructions (R.151-27 du code de l'Urbanisme)	Sous-destination des constructions (R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Nombre de places requises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Aucune obligation
	Exploitation forestière	Aucune obligation
Habitation	Logement	Dans toutes les zones du territoire est imposée : - 1 place par logement locatif social (quelle que soit sa typologie), - 1 place de stationnement par tranche de 65m² de surface de plancher pour les logements collectifs, - 2 places par logement (hors logement locatif social et logements collectifs). Dans le cadre des aménagements d'ensemble (permis d'aménager – secteurs couverts par une OAP) sont imposés : - 0,5 place de stationnement par logements créés sur les espaces publics. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Hébergement	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Restauration	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Commerce de gros	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Destination des constructions (R.151-27 du code de l'Urbanisme)	Sous-destination des constructions (R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Nombre de places requises
		En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Hôtels e Autres hébergements touristiques	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Equipements sportifs	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
Autres activités des secteurs primaires,	Industrie	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Destination des constructions (R.151-27 du code de l'Urbanisme)	Sous-destination des constructions (R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Nombre de places requises
secondaire ou tertiaire		En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Entrepôt	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins. En zone UA, le règlement n'impose pas la réalisation de places de stationnement.
	Bureau	Dans toutes les zones du territoire est imposée une place de stationnement par tranche de 20m ² de surface de plancher à usage de bureau.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

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

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

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

Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme

Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- Article L151-36 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

8.2.Stationnement des vélos et véhicules deux-roues

Rappel des exigences législatives :

- **Article L151-30 du Code de l'urbanisme :**

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

- **Article L113-18 du CCH :**

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être couvert et aisément accessible. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Règle quantitative

Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

9. Dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries

9.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne 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. Ainsi, pour des raisons de sécurité il pourra être imposé l'implantation du portail en retrait de l'alignement.

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

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

Pour les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions réglementaires spécifiques peuvent s'appliquer. Elles sont précisées dans le corps de l'OAP.

9.2. Voiries

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.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3,50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires de services défini par l'autorité compétente.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions réglementaires spécifiques peuvent s'appliquer. Elles sont précisées dans le corps de l'OAP.

10. Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux

10.1. Eau potable

En présence de réseau public de distribution d'eau potable (articles L1321-1A à L1321-10 du Code de la Santé Publique)

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une déconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forages privés, la protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et conformément à l'article L1321-7-1 du Code de la Santé Publique et du Décret N°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'utilisation domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable dont les prescriptions devront être respectées.

L'alimentation en eau d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Il est rappelé dans ce cas que :

- Le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- La qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

10.2. Eaux usées

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement collectif (Décret N°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'utilisation domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable dont les prescriptions devront être respectées et article L.1321-7 du Code de la Santé Publique).

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée ; en outre, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement collectif

Les constructions nouvelles, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

10.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction (voiries, parkings et toitures) feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits...).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible à l'échelle de l'unité foncière, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits (dispositif de rétention pouvant prendre différentes formes : cuve enterrée, structure réservoir sous chaussée, ouvrage à ciel ouvert ...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parking enherbé, toiture végétalisée, allée gravillonnée ...), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noue, fossé ...) seront privilégiées.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

10.4. Eaux de piscine

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

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.

10.5. Réseaux de fibre optique

En zone U, dans le cadre de projets de constructions nouvelles, de création de voiries ou de programme d'enfouissement des réseaux, des fourreaux en nombre et de qualité suffisante doivent être prévus pour le raccordement de toute construction au réseau de fibre optique.

11. Dispositions réglementaires relatives à la performance environnementale et énergétiques

En application de l'article L.111-18-1 du Code l'Urbanisme, toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol :

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ;
- ou locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;
- ou parcs de stationnement couverts accessibles au public.

Il doit être installé en toiture de la construction ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture de la construction et des ombrières créées :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;

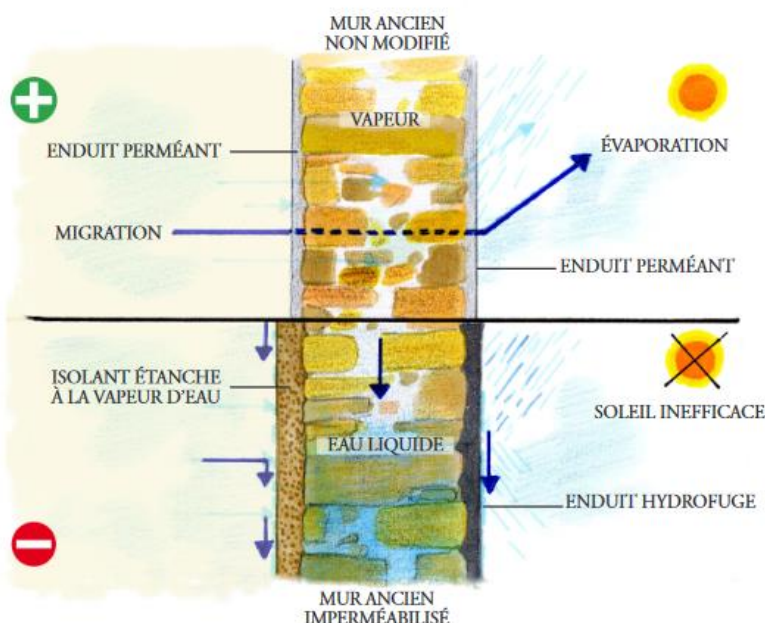
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens

Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - [Maisons Paysannes de France](https://maisons-paysannes.fr) (caue49.fr)



Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :

- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
- en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones Urbaines

1. Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes du bourg et caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit) ;**
- **Les dispositions réglementaires spécifiques inscrites au règlement de PPRNPI en vigueur (la règle la plus stricte entre le PLU et le PPRNPI s'applique).**

En outre, les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UA

1.1.1 Destination et sous destinations – UA

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique	✓
	Cinéma	✓

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓*
	<i>*Seules sont autorisées les constructions dédiées à l'activité artisanale « affiliée à l'industrie » compatible avec la proximité de l'habitat</i>	
	Entrepôt	✓*
	<i>*Seules sont autorisées les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.</i>	
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

1.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités - UA

Dans la zone UA sont interdits :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- Les piscines de plus de 40m² d'emprise au sol.

1.1.3 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités - UA

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UA

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le nuancier du Maine-et-Loire est présent en annexe 5 et peut permettre de guider le pétitionnaire dans son projet de construction. Ce nuancier n'a qu'une valeur indicative dans ce règlement de PLU.

1.2.1 Hauteur et implantation des constructions - UA

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère à partir du terrain naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les volumes doivent traduire un épannelage en égout et faîtage par rapport aux constructions existantes.

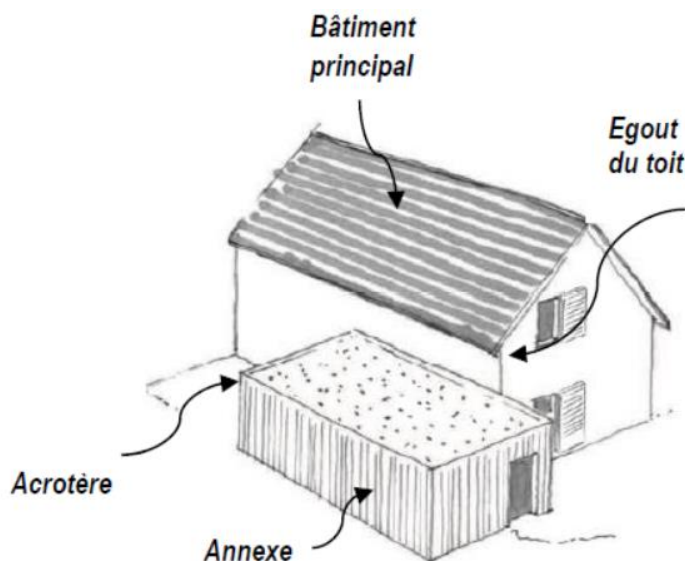
Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes accolées ou non à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

Dans le cadre d'un projet où la construction sur la parcelle voisine dépasse cette hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de cette construction voisine.

Schéma illustratif du lexique des constructions



⇒ **Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement, des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée :

- Lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale ;
- Lorsqu'une construction présentant une façade de 4 mètres minimum à l'alignement existe déjà sur la parcelle ;
- Pour les constructions qui s'implanteraient à l'arrière d'un mur de clôture plein ou mur bahut d'une hauteur minimale de 1,60 mètres préexistant à l'alignement et d'une longueur minimum de 4 mètres.

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement existant ou prévu, l'implantation des constructions doit être réalisée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une seule des limites séparatives latérales, la distance à l'autre limite séparative ne pouvant être inférieure à 2 mètres, à condition de compléter le front bâti continu par un mur de clôture plein ou mur bahut d'une hauteur minimale de 1,60 mètres. Cette disposition ne s'applique pas si la distance entre la limite séparative latérale et la construction est égale à 2 mètres, ou constitue le point d'entrée pour l'accès privatif ou le stationnement de la construction.

Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou avec retrait au moins égal à la mi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit ou le sommet de l'acrotère, ne pouvant être inférieur à 2 mètres.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale.

Les abris de jardins de moins de 20m² doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UA

⇒ 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.

Tout style d'architecture étranger à la région (ex : chalet savoyard, mas provençal, ...), ou tout élément d'architecture étranger à la région (tuiles, colonnes, ...) est interdit.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale est alors demandée ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Dans le cas de constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général et de travaux sur des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles suivantes, il est possible de déroger à ces règles si les travaux envisagés ne sont pas 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.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés s'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales traditionnelles locales. Ainsi, le projet, pour être autorisé, doit développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant un dispositif permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain est recherchée en priorité. La réalisation de garages en sous-sol est notamment interdite.

Des remblais et déblais de faible dimension sont autorisés en cas de contraintes techniques avérées.

⇒ Façades

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Sont interdits les bardages d'aspects tôle, PVC ou béton.

Dans le cas de bardages, ils sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire ou d'une annexe.

Soit les bardages sont peints selon des teintes proches de celles des matériaux traditionnels environnants et de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

⇒ Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.

Pour les toitures, sur les versants visibles depuis l'espace public, l'éclairage des combles est à privilégier en lucarnes ou petits percements en pignon.

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

⇒ Toitures

Les constructions doivent présenter des toitures à 2 pans d'aspect ardoise avec une pente minimum de 30°.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 30°.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- Dans le cas de travaux sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles générales,
- Sur des surfaces minoritaires de bâtiments, volumes secondaires par exemple.

⇒ Lucarnes et châssis de toiture

Les châssis de toit sont à limiter en nombre, à composer avec le dessin des façades, à limiter aux dimensions 78 x 98cm, en pose encastrée, sans saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades.

Pour les lucarnes et châssis de toit, en en-tête, sur les versants visibles de l'espace public, privilégier le percement traditionnel de type lucarne ou petits percements en pignon. A défaut, le recours au châssis de toit est possible. Pour ces derniers, il est nécessaire d'ajouter qu'ils doivent être implantés en bas de versant, de taille cohérente avec l'échelle des éléments constitutifs du bâti support et avec un meneau vertical sur le vitrage. Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les capteurs solaires doivent être insérés au mieux dans la toiture : trouver une accroche - préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture.

L'insertion des capteurs solaires ne se fait pas toujours en toiture. Ils peuvent être également posés sur les bâtiments annexes. Leur emprise et leur localisation est à concevoir et à composer comme un des éléments constitutifs de l'architecture du bâti support. Ils sont à prévoir d'aspect entièrement foncé et mat, structure comprise.

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² et les vérandas, font l'objet de règles architecturales différentes de celles définies ci-avant.

⇒ **Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²**

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ **Vérandas**

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

⇒ **Piscines**

Les piscines seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions – UA

Les propositions ci-dessous ne sont pas forcément compatibles pour tous les projets avec le règlement de PPRNPi.

⇒ **Clôtures**

Sauf dans les cas prévus aux règles d'implantation des constructions en limite de voirie et d'emprise publique, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lisses, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages. Elles peuvent être doublée d'une haie d'essences locales.

Sont interdits : les brise-vues de type panneaux de bois tressés, bâches plastifiées, brandes et canisses ; qu'ils soient disposés en constitution, en surélévation ou à l'arrière des clôtures existantes ou à créer.



Les portails sont à composer en relation avec la typologie de la clôture : ajourés à lames ou à barreaudages verticaux, et de hauteur inférieure ou égale à la clôture.

⇒ Espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement groupé (plus de 10 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les espaces restants libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives ou arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

2. Dispositions applicables à la zone UB

DESCRIPTION

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines du bourg ainsi qu'au secteur urbanisé des Vendellières. La zone UB est caractérisée par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

Au sein de la zone UB ont été délimités les secteurs :

- **UBa** pour prendre en compte la présence d'une activité artisanale significative à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- **UBj** pour prendre en compte un secteur non urbanisé au sein du bourg et concerné par la zone rouge du PPRNPI en vigueur.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit) ;**
- **Les dispositions réglementaires spécifiques inscrites au règlement de PPRNPI en vigueur (la règle la plus stricte entre le PLU et le PPRNPI s'applique).**

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UB

2.1.1 Destination et sous destinations – UB

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓

	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique	✓
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓*
	<i>*Seules sont autorisées les constructions dédiées à l'activité artisanale « affiliée à l'industrie » compatible avec la proximité de l'habitat</i>	
	Entrepôt	✓*
	<i>*Seules sont autorisées les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.</i>	
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités - UB

Dans la zone UB sont interdits :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

- Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.
- Les piscines de plus de 40m² d'emprise au sol.

2.1.3 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités - UB

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone UBa, seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les constructions de logements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone. Ce logement doit être inclus dans le volume du bâtiment principal ;
- Les constructions dédiées à l'activité artisanale « affiliée à l'industrie » compatible avec la proximité de l'habitat.

Dans la zone UBj, seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les annexes aux constructions d'habitations sous réserve :
 - Que la construction principale à laquelle elle est rattachée existe avant la date d'approbation du PPRNPI ;
 - Que l'emprise au sol nouvelle ne dépasse par 25m² cumulée depuis l'approbation du PPRNPI ;
- Les piscines enterrées couvertes ou non, annexes à l'habitation ;
- Les abris de jardin individuels et ceux de jardins familiaux, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m² cumulée depuis l'approbation du PPRNPI par jardin ou par lot dans les jardins familiaux ;

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UB

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le nuancier du Maine-et-Loire est présent en annexe 5 et peut permettre de guider le pétitionnaire dans son projet de construction. Ce nuancier n'a qu'une valeur indicative dans ce règlement de PLU.

2.2.1 Hauteur et implantation des constructions - UB

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère à partir du terrain naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Pour les nouvelles constructions d'habitat collectifs, la hauteur ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou le sommet l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou le sommet l'acrotère.

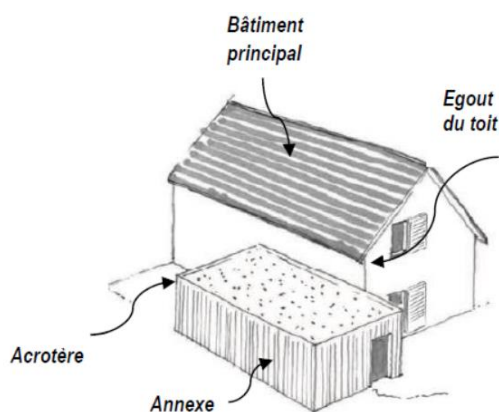
Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes accolées ou non à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

Dans le cadre d'un projet où la construction sur la parcelle voisine dépasse cette hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de cette construction voisine.

Schéma illustratif du lexique des constructions



⇒ **Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

Règle générale

Pour les terrains concernés par des OAP sectorielles, l'implantation des nouvelles constructions devront respecter les dispositions de l'OAP.

Les autres constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- Soit à 1 mètre minimum.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale.
- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 1 m en retrait de l'alignement, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

A moins que la construction ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale.

Les abris de jardins de moins de 20m² doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UB

⇒ 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.

Tout style d'architecture étranger à la région (ex : chalet savoyard, mas provençal, ...), ou tout élément d'architecture étranger à la région (tuiles, colonnes, ...) est interdit.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale est alors demandée ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Dans le cas de constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général et de travaux sur des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles suivantes, il est possible de déroger à ces règles si les travaux envisagés ne sont pas 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.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés s'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales traditionnelles locales. Ainsi, le projet, pour être autorisé, doit développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent

se détacher de la composition des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant un dispositif permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

⇒ **Adaptation au sol**

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain est recherchée en priorité. La réalisation de garages en sous-sol est notamment interdite.

Des remblais et déblais de faible dimension sont autorisés en cas de contraintes techniques avérées.

⇒ **Façades**

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Sont interdits les bardages d'aspect tôle, PVC ou béton.

Soit les bardages sont peints selon des teintes proches de celles des matériaux traditionnels environnants et de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

⇒ **Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales**

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.

Pour les toitures, sur les versants visibles depuis l'espace public, l'éclairage des combles est à privilégier en lucarnes ou petits percements en pignon.

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

⇒ **Toitures**

Dans le cas de toitures à 2 pans, celles-ci doivent être d'aspect ardoise et présenter une pente minimum de 30°.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 30°.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) sont autorisées sous réserve d'une insertion optimale dans le paysage environnant.

⇒ Lucarnes et châssis de toiture

Les châssis de toit sont à limiter en nombre, à composer avec le dessin des façades, à limiter aux dimensions 78 x 98cm, en pose encastrée, sans saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades.

Pour les lucarnes et châssis de toit, en en-tête, sur les versants visibles de l'espace public, privilégier le percement traditionnel de type lucarne ou petits percements en pignon. A défaut, le recours au châssis de toit est possible. Pour ces derniers, il est nécessaire d'ajouter qu'ils doivent être implantés en bas de versant, de taille cohérente avec l'échelle des éléments constitutifs du bâti support et avec un meneau vertical sur le vitrage. Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades.

⇒ Panneaux solaires et photovoltaïques

Les capteurs solaires doivent être insérés au mieux dans la toiture : trouver une accroche - préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture.

L'insertion des capteurs solaires ne se fait pas toujours en toiture. Ils peuvent être également posés sur les bâtiments annexes. Leur emprise et leur localisation est à concevoir et à composer comme un des éléments constitutifs de l'architecture du bâti support. Ils sont à prévoir d'aspect entièrement foncé et mat, structure comprise.

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² et les vérandas, font l'objet de règles architecturales différentes de celles définies ci-avant.

⇒ Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ Vérandas

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

⇒ Piscines

Les piscines seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - UB

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

La clôture peut également être intégralement constituée ou doublée d'une haie vive d'essence locale.

⇒ Espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement groupé (plus de 10 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les espaces restants libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives ou arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones Agricoles

DESCRIPTION

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

- Au sein de la zone A a été délimité le secteur **Ah** sur la partie Est du bourg afin de prendre en compte la sensibilité paysagère de cet espace
- Au sein de la zone A ont été délimités des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour prendre en compte la présence d'activités isolées n'ayant pas de lien avec le caractère agricole de la zone :
 - STECAL **Aa** : prendre en compte la présence d'activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat ;
 - STECAL **Ai** : prendre en compte la présence d'activités mixtes (industrielles et agricoles) ;
 - STECAL **Am** : prendre en compte la présence des ateliers municipaux ;
 - STECAL **As** : prendre en compte la présence du stade municipal.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit) ;**
- **Les dispositions réglementaires spécifiques inscrites au règlement de PPRNPI en vigueur (la règle la plus stricte entre le PLU et le PPRNPI s'applique) ;**
- **Sont concernées par des OAP thématiques.**

1.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - A

1.1.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits – A

Sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols qui ne sont pas mentionnés dans l'article 1.1.2 de la zone A.

1.1.2 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – A

Sont autorisés sous conditions particulières, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés ci-après.

Règle générale

Les destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, pour être admis en zone A, doivent :

- Ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens, ainsi qu'à la biodiversité ;
- Être compatibles avec le caractère agricole de la zone (ne pas compromettre les conditions d'exploitation, le développement d'un site d'exploitation ou la création d'un nouveau site d'exploitation) et les équipements publics ou d'intérêt général existants ou prévus ;
- Ne pas contribuer à une augmentation du risque inondation sur la commune et les communes avoisinantes.

Sont admis dans l'ensemble de la zone A (STECAL et secteur Ah compris) :

- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés à une destination autorisée dans la zone concernée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des logements existants ainsi que la construction ou l'extension de leurs annexes (accolées ou non, piscines comprises) sous réserves que :
 - Les constructions à vocation de logement s'implantent à plus de 100 mètres des bâtiments d'une exploitation agricole active ou ne réduise pas l'inter-distance existante dans le cas où la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres ;
 - L'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant.
 - L'emprise au sol cumulée depuis l'approbation du PPRNPI, de toutes ces constructions, n'excède pas 25m².
 - Dans le cas d'annexes, celles-ci soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) du logement auquel elles sont rattachées et qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de ce logement. Pour le secteur Nz, la règle de distance maximale entre le logement et son annexe ne s'applique pas.
- Les abris pour animaux, autres que ceux liés à une exploitation agricole, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m², d'une hauteur limitée à 3 mètres et fermés par trois murs au maximum, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis seulement dans la zone A stricte, dans le secteur Ah, ainsi que dans le STECAL Ai :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ; ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et forestiers, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le logement de fonction de l'exploitation agricole ou forestière sous réserves :
 - Qu'il n'existe pas de logement de fonction sur le site ;
 - Que l'activité nécessite une présence permanente de l'exploitant ;
 - Que l'activité s'exerce en majorité dans une zone inondable du PPRNPI ;
 - Que le logement soit construit à moins de 100 mètres (au point le plus proche) du bâtiment justifiant de la présence permanente de l'exploitant ;
 - Que ce logement n'excède pas 150m² de surface de plancher cumulée à partir de la date d'approbation du PPRNPI.

Sont admis seulement dans le STECAL Aa :

Les extensions et leurs annexes des activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat sous réserves :

- De correspondre à une activité existante ;
- Que l'augmentation d'emprise au sol induite (extensions et annexes comprises) n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir la date d'approbation du PPRNPI ;
- Que cette augmentation ne crée pas de logement.

Sont admis seulement dans le STECAL Ai :

Les extensions et leurs annexes des activités industrielles sous réserves :

- De correspondre à une activité existante ;
- Que l'augmentation d'emprise au sol induite (extensions et annexes comprises) n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir la date d'approbation du PPRNPI ;
- Que cette augmentation ne crée pas de logement.

Sont admis seulement dans le STECAL Am :

Les extensions et leurs annexes des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserves :

- De correspondre à une activité existante ;
- Que l'augmentation d'emprise au sol induite (extensions et annexes comprises) n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir la date d'approbation du PPRNPI ;
- Que cette augmentation ne crée pas de logement.

Sont admis seulement dans le STECAL As :

Les extensions d'équipements sportifs sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol induite n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir de la date d'approbation du PLU.

1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - A

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le nuancier du Maine-et-Loire est présent en annexe 5 et peut permettre de guider le pétitionnaire dans son projet de construction. Ce nuancier n'a qu'une valeur indicative dans ce règlement de PLU.

1.2.1 Hauteur et implantation des constructions - A

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère à partir du terrain naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier de la zone A (aussi pour celles dans la continuité de l'acte de production), et les constructions autorisées au sein des secteurs Ai, Am et Aa, ne doivent pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, sauf pour les équipements techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité dont la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ah, les nouvelles constructions à usage agricole et forestier (aussi pour celles dans la continuité de l'acte de production) ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

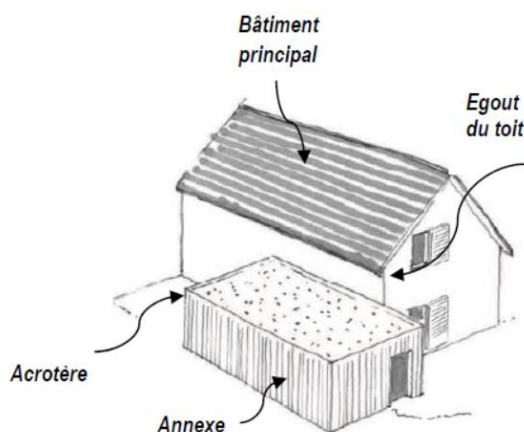
Les autres constructions autorisées dans la zone A et ses secteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes accolées ou non à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

Schéma illustratif du lexique des constructions



⇒ **Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

Règle générale

En dehors des parties urbanisées du bourg, les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait minimal de l'alignement de 10 mètres par rapport aux RD 7, 119 et 952 (cf : Titre 1 du règlement écrit pour connaître les tronçons concernés et les exceptions à cette règle).

Par rapport aux autres voies, l'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale ;

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - A

⇒ **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.

Tout style d'architecture étranger à la région (ex : chalet savoyard, mas provençal, ...), ou tout élément d'architecture étranger à la région (tuiles, colonnes, ...) est interdit.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale est alors demandée ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Dans le cas de constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général et de travaux sur des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles suivantes, il est possible de déroger à ces règles si les travaux envisagés ne sont pas 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.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain est recherchée en priorité. La réalisation de garages en sous-sol est notamment interdite.

Des remblais et déblais de faible dimension sont autorisés en cas de contraintes techniques avérées.

Règles architecturales pour toutes les constructions à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions à usage industriel

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse afin de s'intégrer au mieux à leur environnement.

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Règles architecturales pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

⇒ Façades

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Sont interdits les bardages d'aspect tôle, PVC ou béton.

Soit les bardages sont peints selon des teintes proches de celles des matériaux traditionnels environnants et de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

⇒ **Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales**

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

⇒ **Toitures**

Dans le cas de toitures à 2 pans, celles-ci doivent être d'aspect ardoise et présenter une pente minimum de 30°.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 30°.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) sont autorisées sous réserve d'une insertion optimale dans le paysage environnant.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les capteurs solaires doivent être insérés au mieux dans la toiture : trouver une accroche - préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture.

L'insertion des capteurs solaires ne se fait pas toujours en toiture. Ils peuvent être également posés sur les bâtiments annexes. Leur emprise et leur localisation est à concevoir et à composer comme un des éléments constitutifs de l'architecture du bâti support. Ils sont à prévoir d'aspect entièrement foncé et mat, structure comprise.

Règles architecturales pour les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² et les vérandas

⇒ **Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²**

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ **Vérandas**

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

⇒ **Piscines**

Les piscines seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - A

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au bon écoulement des eaux.

Les clôtures non végétales doivent :

- être perméables à la circulation de la petite faune ;
- être posées à une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles ;
- être d'une hauteur maximale d'1m20 ;
- employer des matériaux de teinte vert foncé, gris foncé ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.
- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;

- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Parcelles sur lesquelles est exercée une activité d'exploitation agricole ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

Les règles suivantes relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures à usage agricole.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

La clôture peut également être intégralement constituée ou doublée d'une haie vive d'essence locale.

⇒ Espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement groupé (plus de 10 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les espaces restants libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives ou arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones Naturelles

DESCRIPTION

- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Au sein de la zone N ont été délimités des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour prendre en compte la présence d'activités isolées n'ayant pas de lien avec le caractère agricole de la zone :
 - STECAL **Na** : prendre en compte la présence d'activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat ;
 - STECAL **Nb** : prendre en compte la présence d'activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat, d'activités commerciales et de services n'ayant pas la possibilité de se développer en extension du bâti existant ;
 - STECAL **Nc** : prendre en compte la présence d'un terrain de camping ;
 - STECAL **Nt** : prendre en compte la présence d'activités de restauration et d'hébergement touristique.
 - STECAL **Nz** : prendre en compte la partie urbanisée du bourg exposée au risque d'inondation par dissipation d'énergie à l'arrière de la digue.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit) ;**
- **Les dispositions règlementaires spécifiques inscrites au règlement de PPRNPI en vigueur (la règle la plus stricte entre le PLU et le PPRNPI s'applique) ;**
- **Sont concernées par des OAP thématiques.**

1.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - N

1.1.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits – N

Sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols qui ne sont pas mentionnés dans l'article 1.1.2 de la zone N.

1.1.2 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – N

Sont autorisés sous conditions particulières, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés ci-après.

Règle générale

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, pour être admis en zone N, doivent :

- Ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens, ainsi qu'à la biodiversité ;
- Être compatibles avec la présence de l'activité agricole ou forestière et les équipements publics ou d'intérêt général existants ou prévus ;
- Ne pas contribuer à une augmentation du risque inondation sur la commune et les communes avoisinantes.

Sont admis dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris sauf le secteur Nz) :

- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés à une destination autorisée dans la zone concernée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des logements existants ainsi que la construction ou l'extension de leurs annexes (accolées ou non, piscines comprises) sous réserves que :
 - Les constructions à vocation de logement s'implantent à plus de 100 mètres des bâtiments d'une exploitation agricole active ou ne réduise pas l'inter-distance existante dans le cas où la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres ;
 - L'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant.
 - L'emprise au sol cumulée depuis l'approbation du PPRNPI, de toutes ces constructions, n'excède pas 25m².
 - Dans le cas d'annexes, celles-ci soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) du logement auquel elles sont rattachées et qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de ce logement.
- Les piscines des hôtels et autres hébergements touristiques d'une emprise au sol maximale de 40m² (emprise au sol du bâtiment ou de l'abri pour les piscines couvertes et surface du bassin pour les piscines non couvertes) et implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) des constructions existantes.
- Les abris pour animaux, autres que ceux liés à une exploitation agricole, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m², d'une hauteur limitée à 3 mètres et fermés par trois murs au maximum, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis seulement dans le STECAL Na :

Les extensions et leurs annexes des activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat sous réserves :

- De correspondre à une activité existante ;
- Que l'augmentation d'emprise au sol induite (extensions et annexes comprises) n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir la date d'approbation du PPRNPI ;
- Que les constructions nouvelles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) des constructions existantes ;
- Que cette augmentation ne crée pas de logement de fonction.

Sont admis seulement dans le STECAL Nb :

Les aménagements et travaux sur les bâtiments existants :

- À vocation industrielles seulement affiliées à l'artisanat ;
- À vocation d'artisanat et de commerce de détail ;
- À vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sont admis seulement dans le STECAL Nc :

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans le STECAL.
- Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs et de tourisme, y compris à usage d'activités commerciales qui leur sont directement liées, et les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Sont admis seulement dans le STECAL Nt :

Les extensions et leurs annexes des activités de restauration, et d'hôtels et autres hébergements touristiques, sous réserves :

- De correspondre à une activité existante ;
- Que l'augmentation d'emprise au sol induite (extensions et annexes comprises) n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants, cumulés à partir la date d'approbation du PPRNPI ;
- Que les constructions nouvelles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) des constructions existantes ;
- Que cette augmentation ne crée pas de logement de fonction.

Sont admis dans le secteur Nz :

- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés à une destination autorisée dans la zone concernée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des logements existants ainsi que la construction ou l'extension de leurs annexes (accolées ou non, piscines comprises) sous réserves que :
 - Les constructions à vocation de logement s'implantent à plus de 100 mètres des bâtiments d'une exploitation agricole active ou ne réduise pas l'inter-distance existante dans le cas où la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres ;
 - L'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant.
 - L'emprise au sol cumulée depuis l'approbation du PPRNPI, de toutes ces constructions, n'excède pas 25m².
 - Dans le cas d'annexes, celles-ci soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) du logement auquel elles sont rattachées et qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de ce logement.

1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - N

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le nuancier du Maine-et-Loire est présent en annexe 5 et peut permettre de guider le pétitionnaire dans son projet de construction. Ce nuancier n'a qu'une valeur indicative dans ce règlement de PLU.

1.2.1 Hauteur et implantation des constructions - N

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère à partir du terrain naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier de la zone N (aussi pour celles dans la continuité de l'acte de production), et les constructions autorisées au sein du secteur Na ne doivent pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, sauf pour les équipements techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité dont la hauteur n'est pas réglementée.

Au sein du secteur Nz, Nc et Nt, la hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions est celle de cette construction principale.

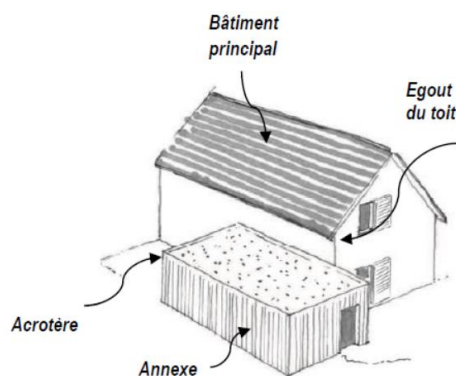
Les autres constructions autorisées dans la zone ne doivent pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes accolées ou non à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

Schéma illustratif du lexique des constructions



⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

En dehors des parties urbanisées du bourg, les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait minimal de l'alignement de 10 mètres par rapport aux RD 7, 119 et 952 (cf : Titre 1 du règlement écrit pour connaître les tronçons concernés et les exceptions à cette règle).

Par rapport aux autres voies, l'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale ;

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur Nz

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale.

Les abris de jardins de moins de 20m² doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

Dans le reste de la zone N (STECAL compris)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - N

⇒ **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.

Tout style d'architecture étranger à la région (ex : chalet savoyard, mas provençal, ...) ou tout élément d'architecture étranger à la région (tuiles, colonnes, ...) est interdit.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale est alors demandée ;

- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Dans le cas de constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général et de travaux sur des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles suivantes, il est possible de déroger à ces règles si les travaux envisagés ne sont pas 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.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain est recherchée en priorité. La réalisation de garages en sous-sol est notamment interdite.

Des remblais et déblais de faible dimension sont autorisés en cas de contraintes techniques avérées.

Règles architecturales pour toutes les constructions à usage industriel

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse afin de s'intégrer au mieux à leur environnement.

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Règles architecturales pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

⇒ Façades

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Sont interdits les bardages d'aspect tôle, PVC ou béton.

Soit les bardages sont peints selon des teintes proches de celles des matériaux traditionnels environnants et de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

⇒ Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du blanc pur est interdite

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

⇒ Toitures

Dans le cas de toitures à 2 pans, celles-ci doivent être d'aspect ardoise et présenter une pente minimum de 30°.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant. Dans ce cas, la pente minimum est de 30°.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) sont autorisées sous réserve d'une insertion optimale dans le paysage environnant.

⇒ Panneaux solaires et photovoltaïques

Les capteurs solaires doivent être insérés au mieux dans la toiture : trouver une accroche - préférer une disposition en bande inscrite dans la toiture.

L'insertion des capteurs solaires ne se fait pas toujours en toiture. Ils peuvent être également posés sur les bâtiments annexes.

Règles architecturales pour les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² et les vérandas

⇒ Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ Vérandas

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume et l'aspect de la construction principale. Les matériaux choisis doivent par ailleurs garantir une bonne tenue dans le temps.

⇒ Piscines

Les piscines seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage et recourir à des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - N

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au bon écoulement des eaux.

Les clôtures non végétales doivent :

- être perméables à la circulation de la petite faune ;
- être posées à une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles ;
- être d'une hauteur maximale d'1m20 ;
- employer des matériaux de teinte vert foncé, gris foncé ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.
- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équin ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Parcelles sur lesquelles est exercée une activité d'exploitation agricole ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

Les règles suivantes relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures à usage agricole.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

La clôture peut également être intégralement constituée ou doublée d'une haie vive d'essence locale.

⇒ **Espaces libres et plantations**

Les surfaces réservées au stationnement groupé (plus de 10 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les espaces restants libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives ou arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

Annexe 1 : Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ALIGNEMENT

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

ACCES

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Elément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination s'appliquent à toutes les constructions où s'exercent les activités suivantes :

- Profession libérale (avocat, architecte, médecin...)
- Constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : salles de sport privées, les spa...
- Assurances, banques, agences immobilières, de véhicules, de matériel, les « showrooms » magasins de téléphonie mobile
- Maisons de santé ne répondant pas au maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »).

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, etc.). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre :

Les commerces de détail, avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile).

L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

BARDAGE

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT EXISTANT

Un bâtiment est une construction couverte et close. A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

BUREAU

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

DESTINATIONS DES LOCAUX

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

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

CINEMA

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

CLAIRE-VOIE

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

CLOTURES

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

COMMERCE DE GROS

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO).

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CUISINE DÉDIÉE A LA VENTE EN LIGNE

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ENTREPOTS

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des

usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine publique ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

ESPACE LIBRE

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXPLOITATION AGRICOLE

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

EXPLOITATION FORESTIERE

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières, les scieries et les constructions concourant à l'exercice de l'activité forestière.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HEBERGEMENT

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

HOTELS

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

INDUSTRIE

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise privée à usage public (exemple : les chemins ruraux) ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique ;

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne des pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les

constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

LOGEMENT

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Elle recouvre également :

- Les résidences principale, secondaire ou logement occasionnel,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, (5 chambres maxi pour 15 personnes maxi).
- Les gîtes et meublés de tourisme hors prestations hôtelières (pratiquant au moins 3 services suivants : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LUCARNE

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

MODENATURE

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

MUR-BAHUT

Muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

Un parc photovoltaïque au sol est une installation industrielle permettant la production d'électricité grâce à la lumière du soleil. Il est composé de systèmes photovoltaïques (panneaux constitués de modules), de câbles de raccordement, de locaux techniques, d'accès et d'une clôture.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RESTAURATION

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

(Source : Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres...

TERRAIN

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

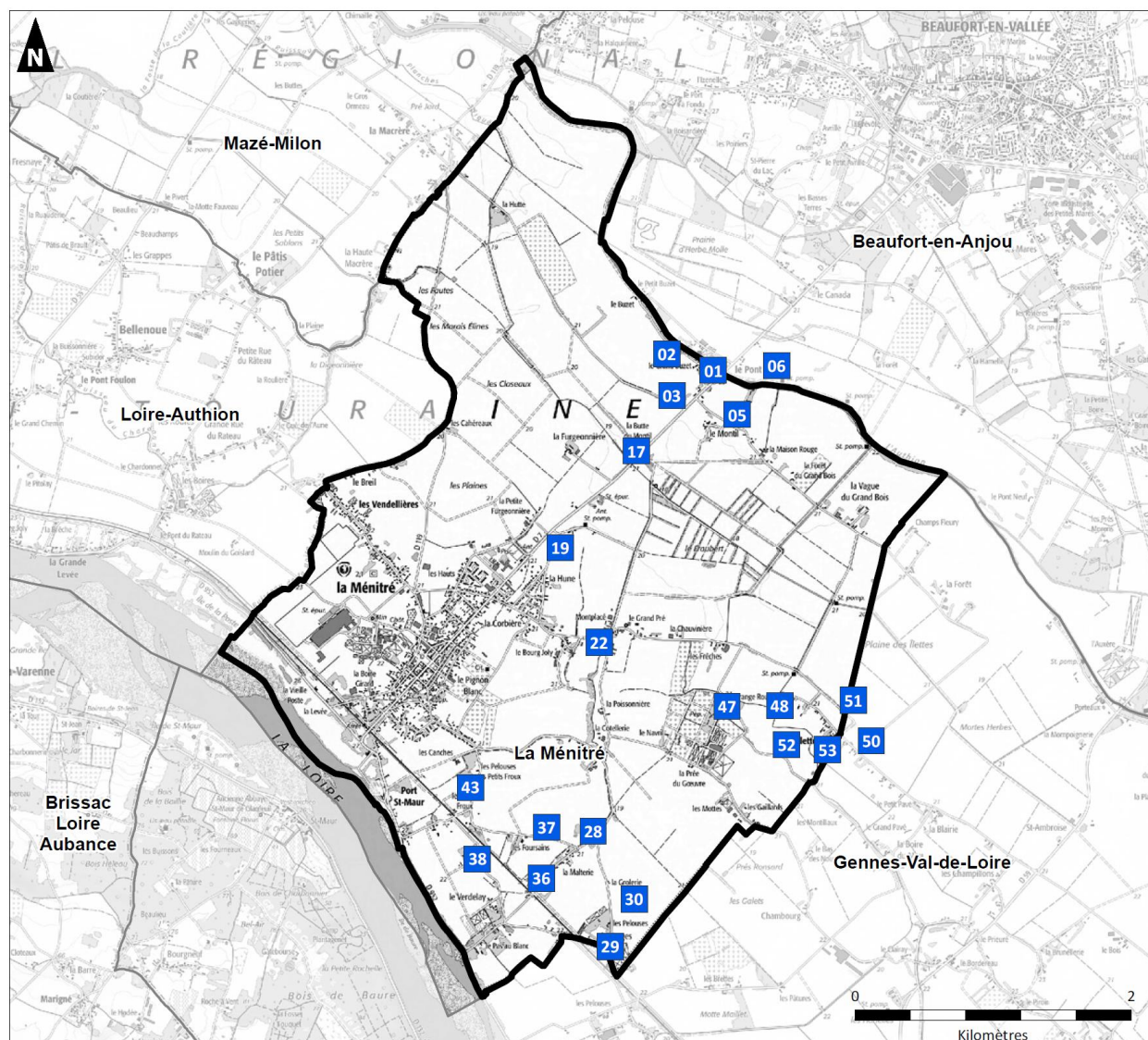
Annexe 2 : Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sous conditions



Commune de La Ménittré (49)
Plan Local d'Urbanisme

La Ménittré

Localisation des fiches de changement de destination



Sources : Scan 25® - © IGN 2021 - Auddicé Val de Loire

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

-  Commune de Courcelles de Touraine
-  Limite communale
-  Fiche de changement de destination

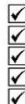


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

01

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

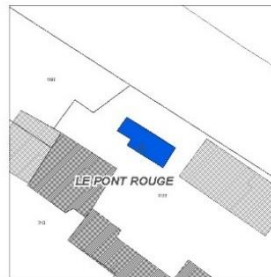
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



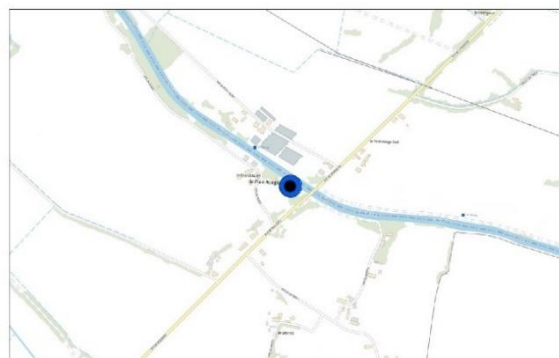
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

02

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



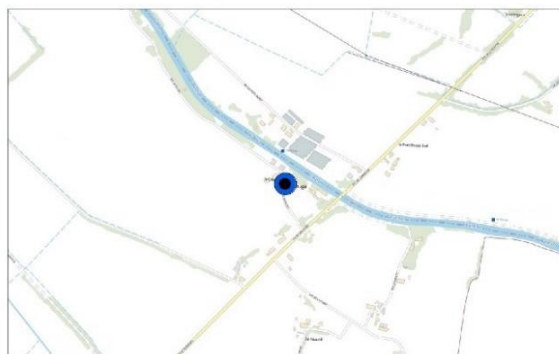
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

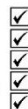


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménittré

03

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



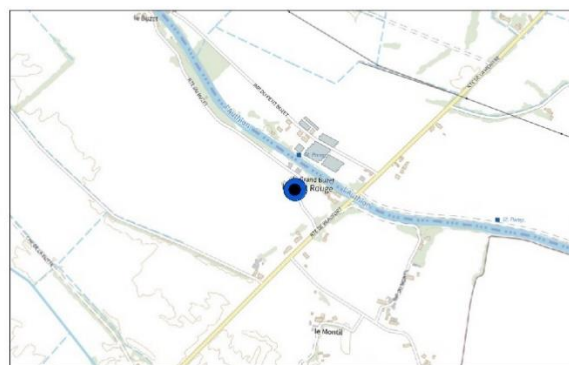
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménittré

04

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



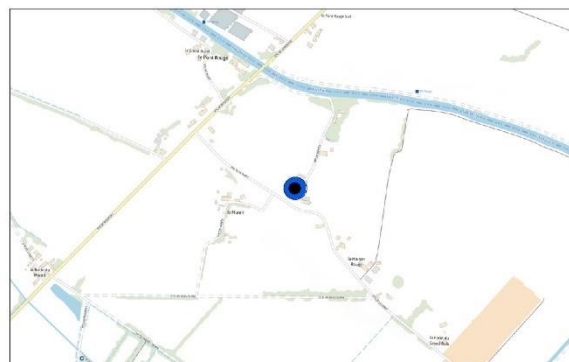
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

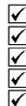


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

05

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



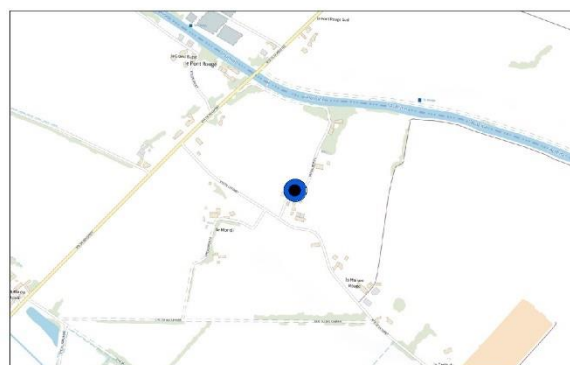
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

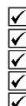


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

06

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

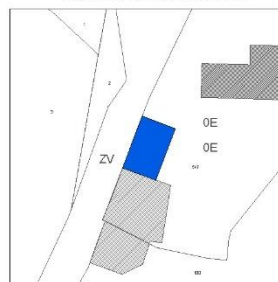
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



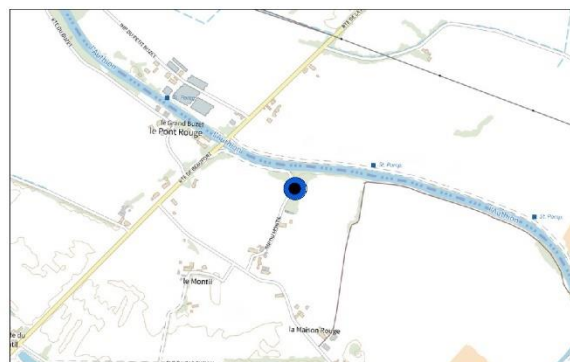
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

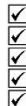


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

07

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

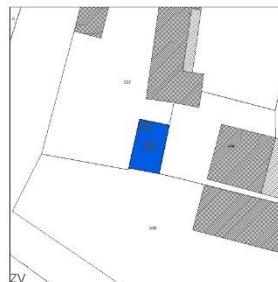
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



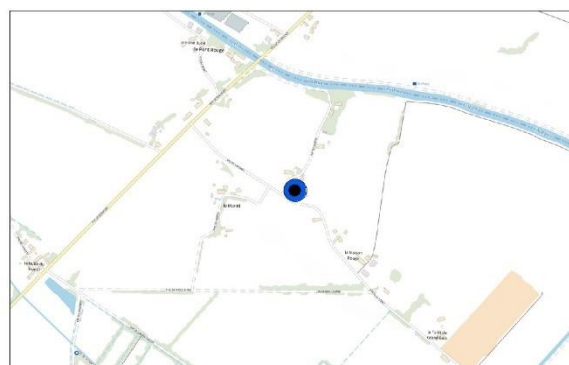
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

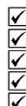


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

08

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

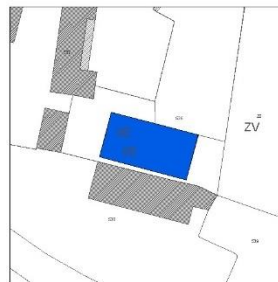
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

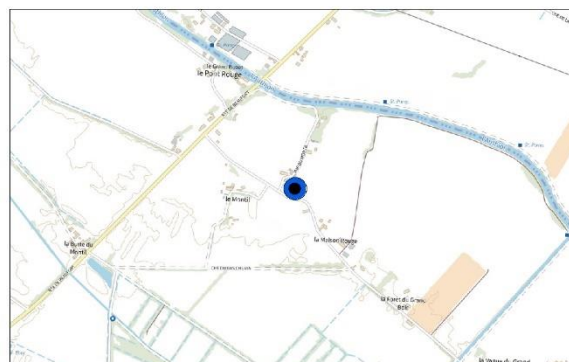
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

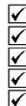


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

09

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

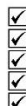


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

10

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

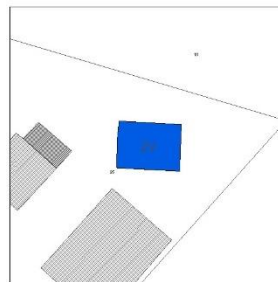
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

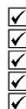


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

11

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

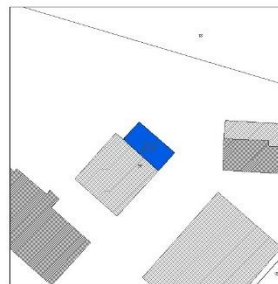
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



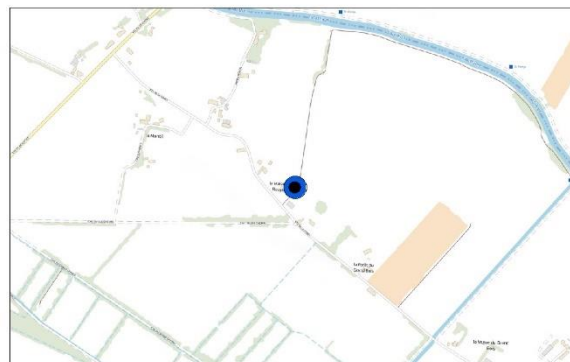
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

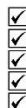


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

12

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

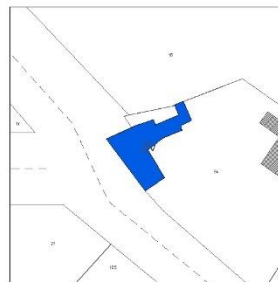
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



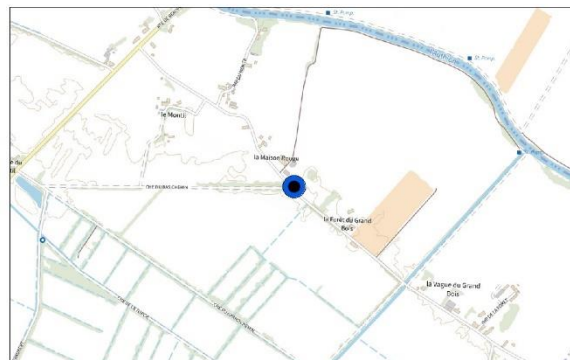
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

13

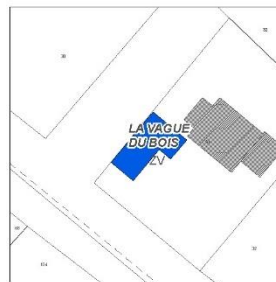
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement : ☒
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes : ☒
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) : ☒
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement : ☒
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial : ☒

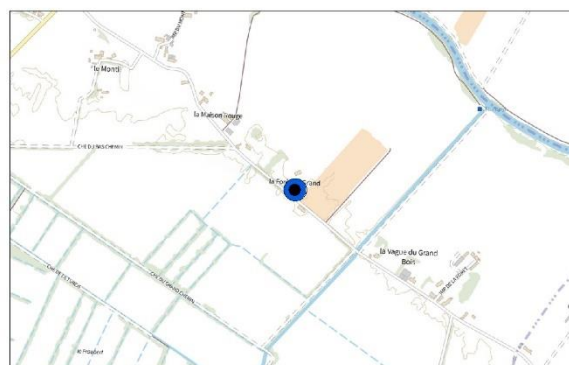
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

14

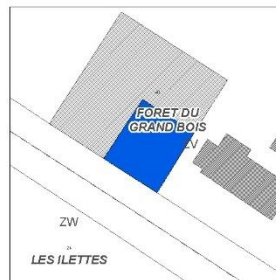
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement : ☒
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes : ☒
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) : ☒
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement : ☒
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial : ☒

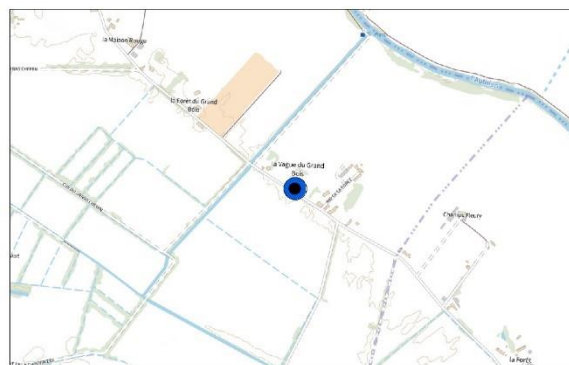
Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

15

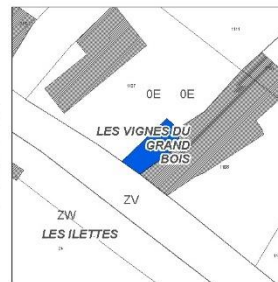
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

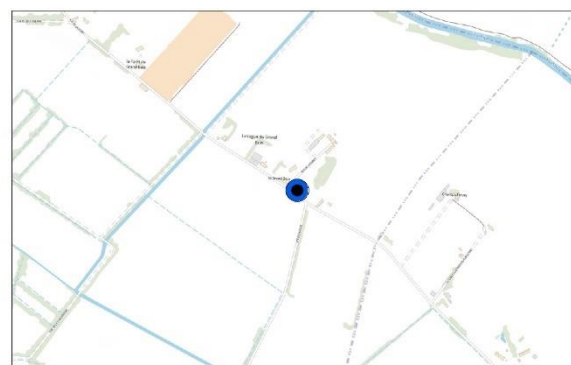
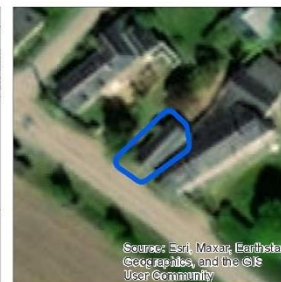
Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

16

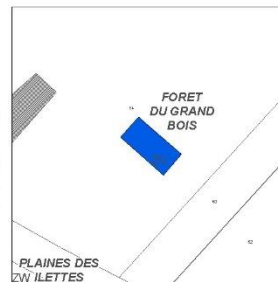
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

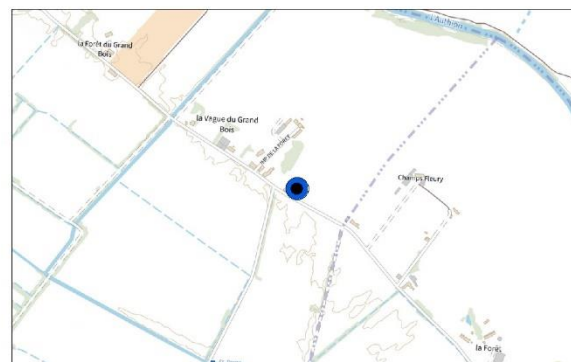
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

17

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

Photographie du bâtiment



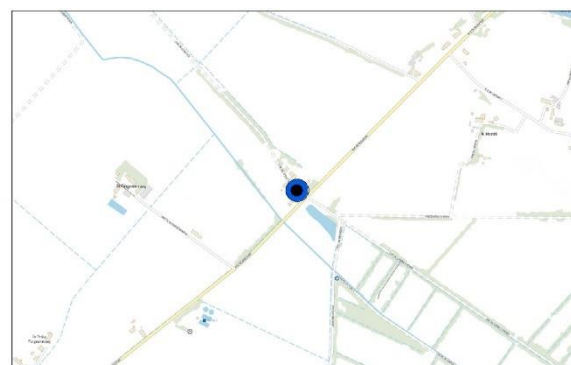
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

18

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

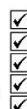
Photographie du bâtiment



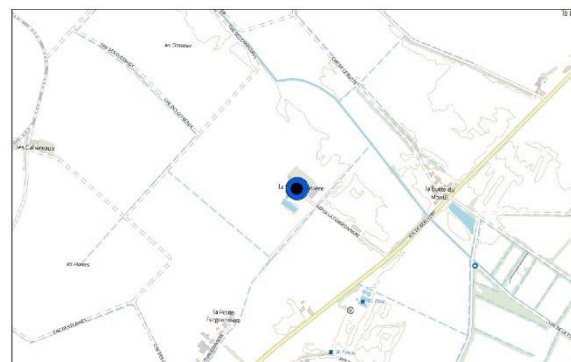
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

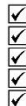


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

19

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

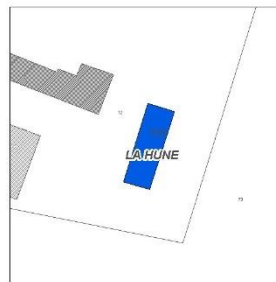
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

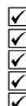


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

20

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

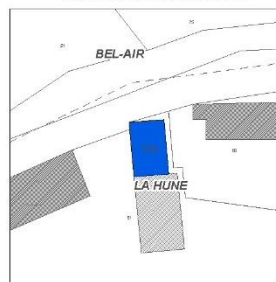
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

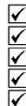


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

21

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

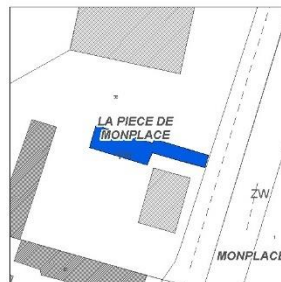
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



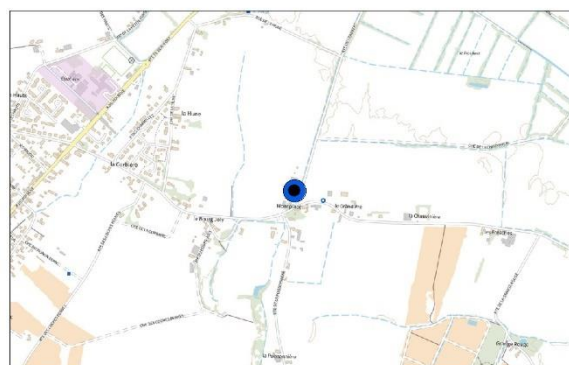
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

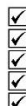


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

22

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



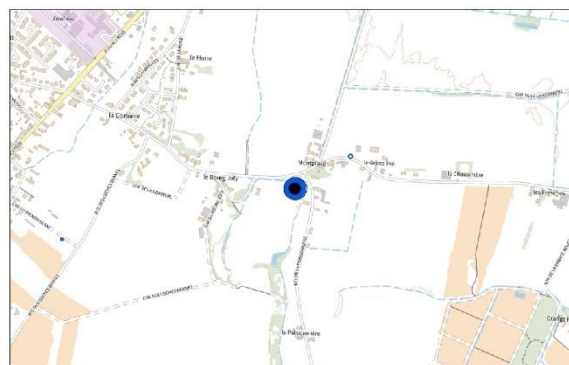
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



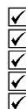


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménittré

23

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

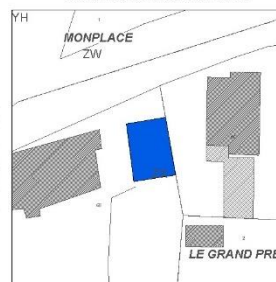
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménittré

24

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

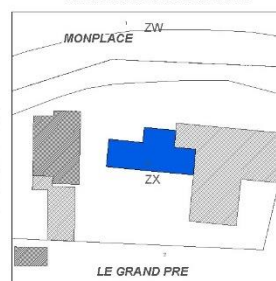
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



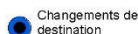
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

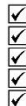


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

25

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

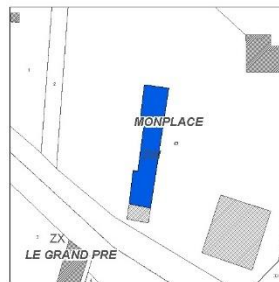
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



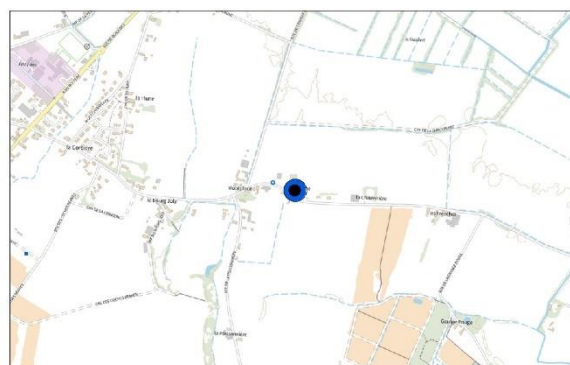
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

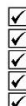


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

26

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

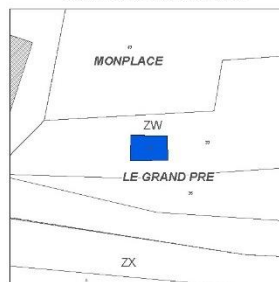
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



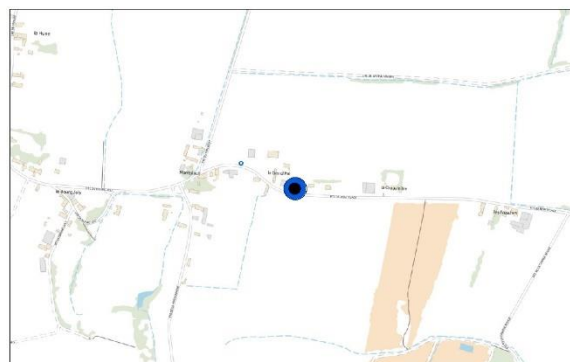
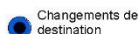
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

27

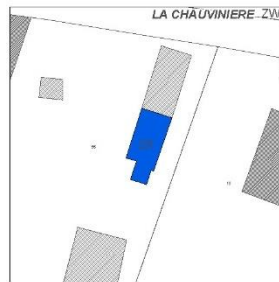
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement : ☒
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes : ☒
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) : ☒
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement : ☒
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial : ☒

Photographie du bâtiment



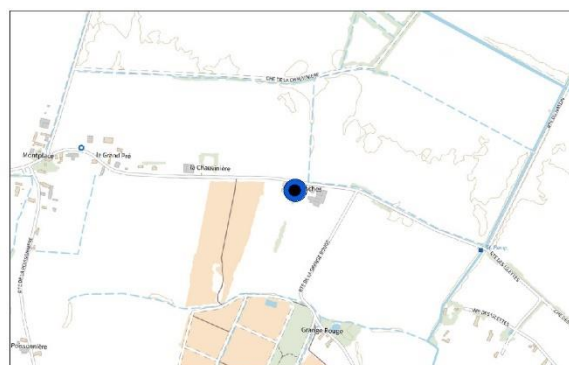
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

28

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement : ☒
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes : ☒
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) : ☒
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement : ☒
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial : ☒

Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

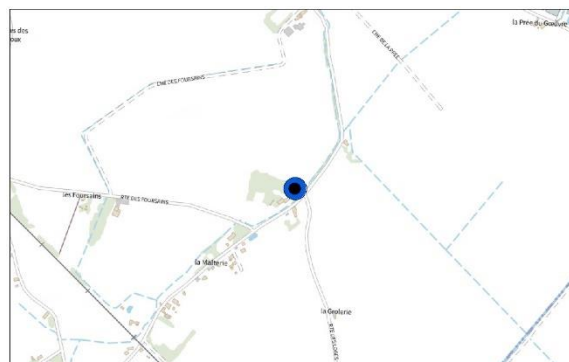
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

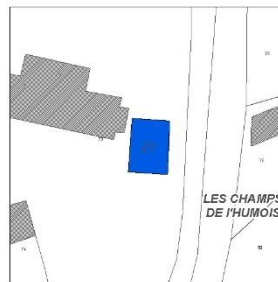
29

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

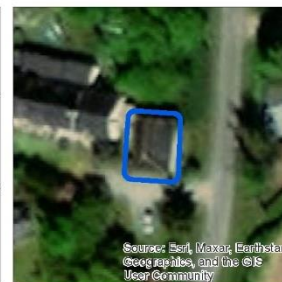
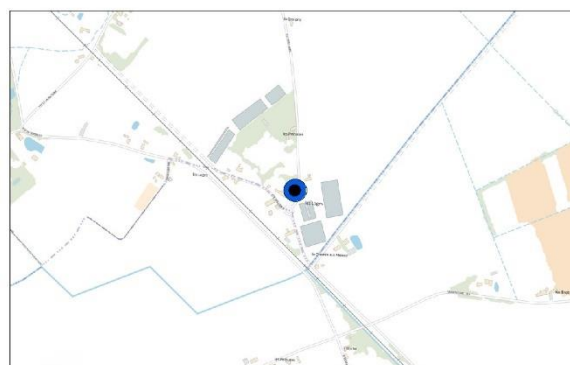


PHOTO MANQUANTE



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

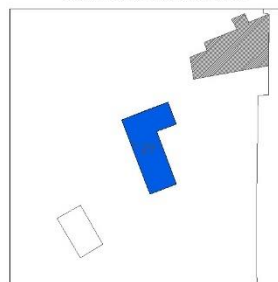
30

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

Photographie du bâtiment

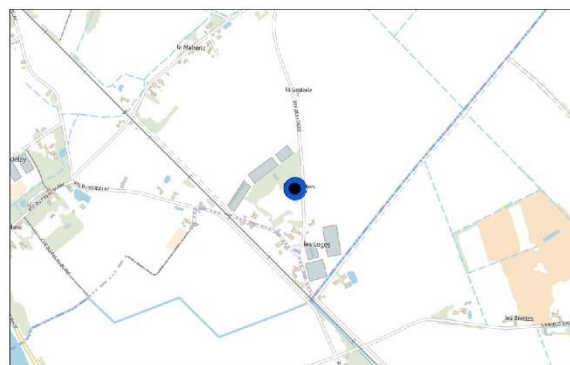
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



PHOTO MANQUANTE



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

31

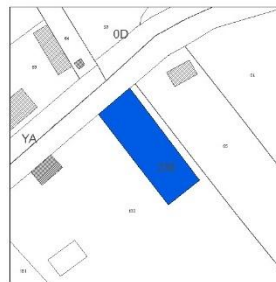
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

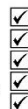
Photographie du bâtiment



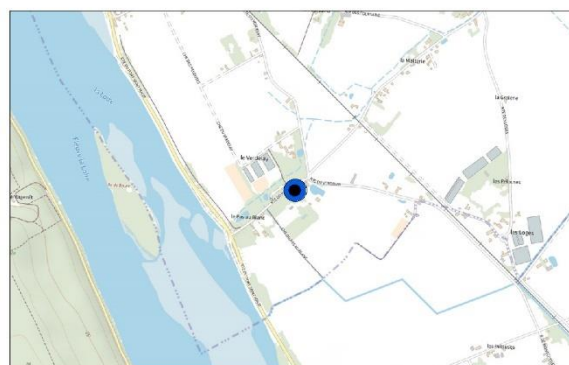
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

32

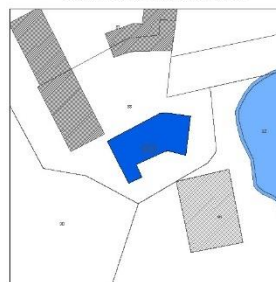
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

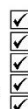
Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

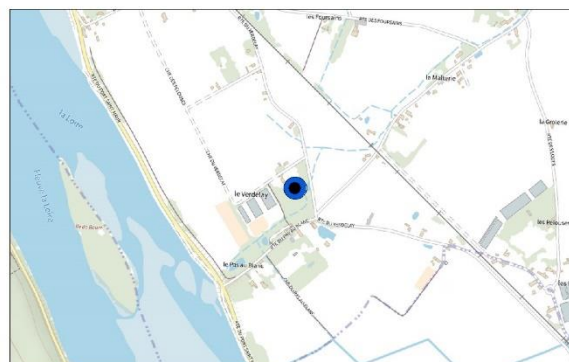
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

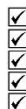


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

33

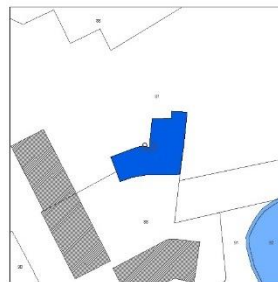
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

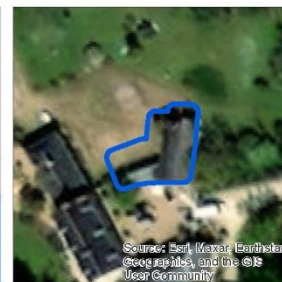
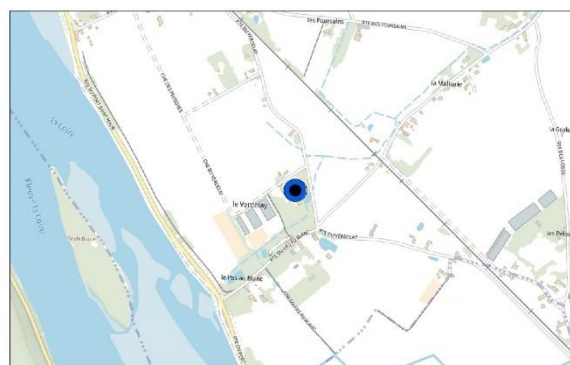


PHOTO MANQUANTE



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

34

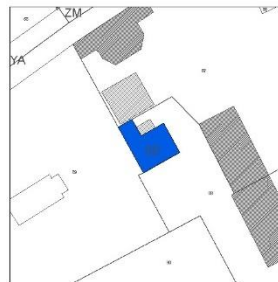
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment



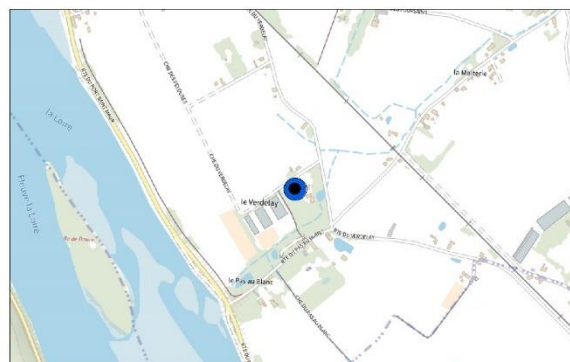
Vue aérienne du site



PHOTO MANQUANTE



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

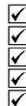


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

35

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment



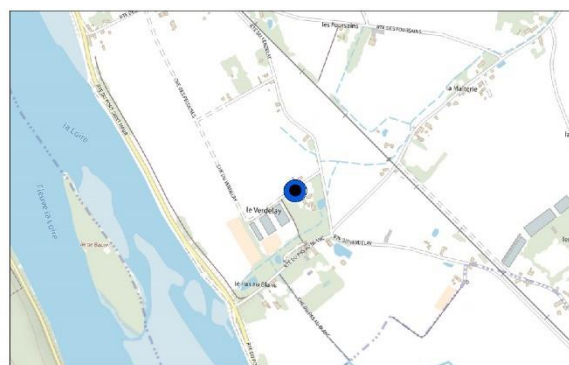
Vue aérienne du site



PHOTO MANQUANTE



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

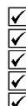


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

36

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment



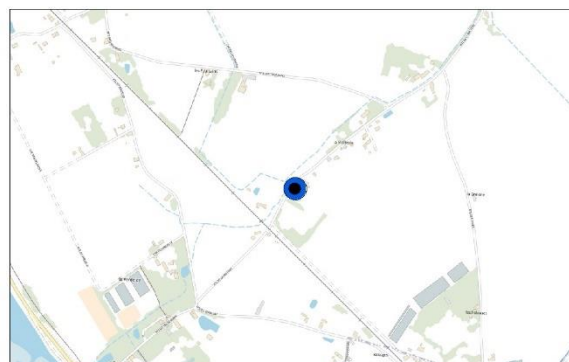
Vue aérienne du site



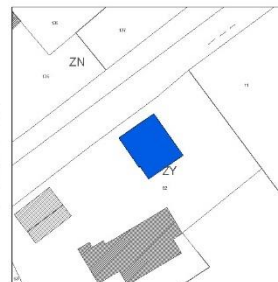
PHOTO MANQUANTE



● Changements de destination



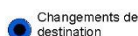
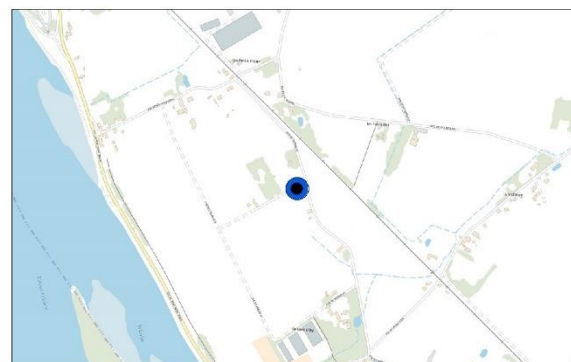
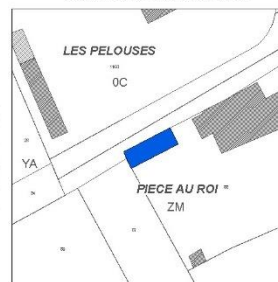
* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

☒ ☒ ☒ ☒ ☒

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

☒ ☒ ☒ ☒ ☒

PHOTO MANQUANTE



^a Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

39

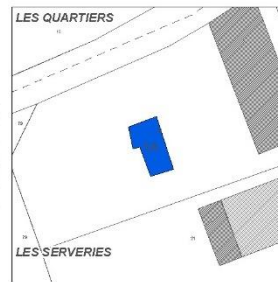
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

Photographie du bâtiment



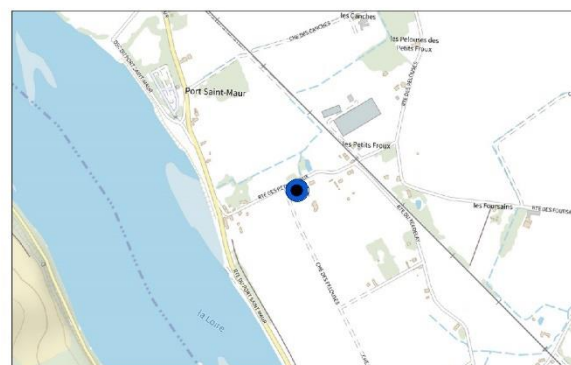
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

40

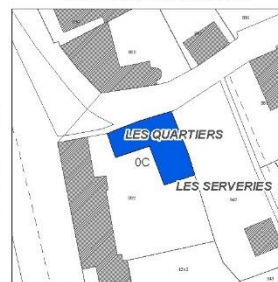
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

Photographie du bâtiment



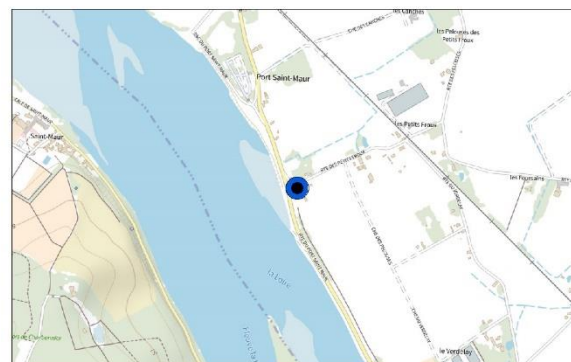
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

41

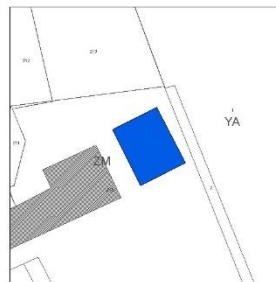
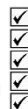
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

Photographie du bâtiment



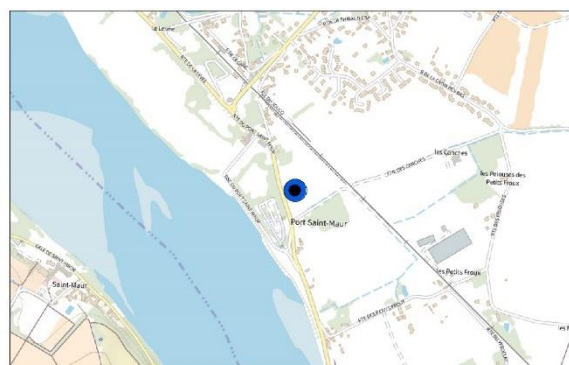
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

42

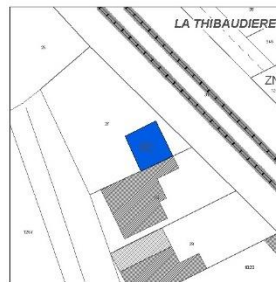
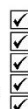
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;

Photographie du bâtiment



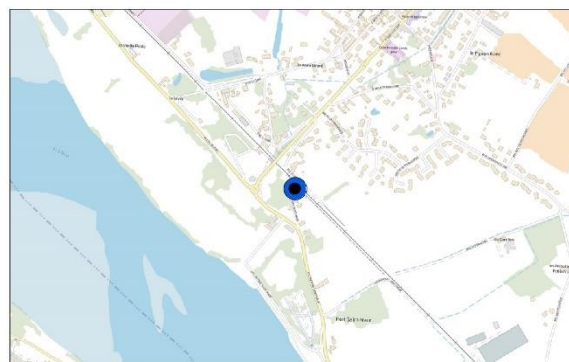
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

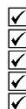


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

43

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

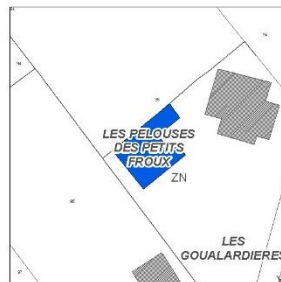
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

44

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



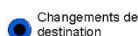
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

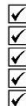


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

45

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

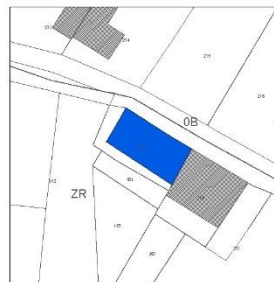
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

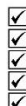


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

46

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



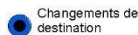
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



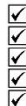


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

47

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

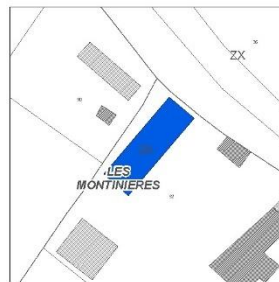
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



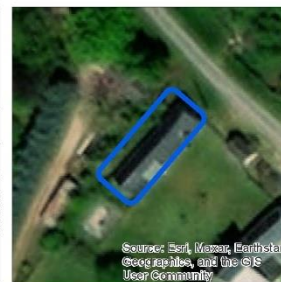
Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

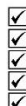


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

48

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

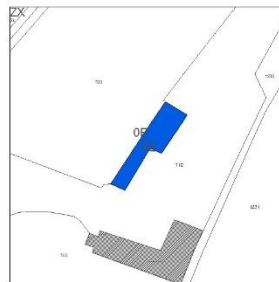
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

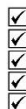


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

49

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

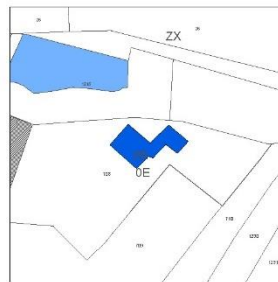
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

50

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

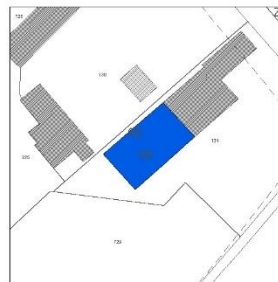
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



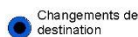
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

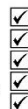


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

51

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

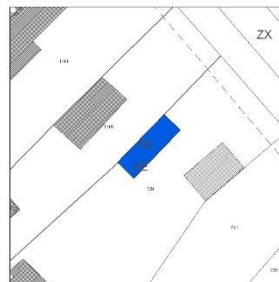
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



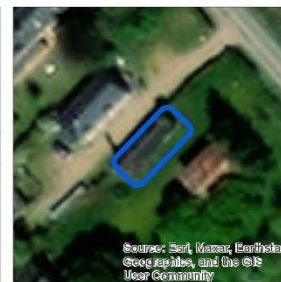
Photographie du bâtiment



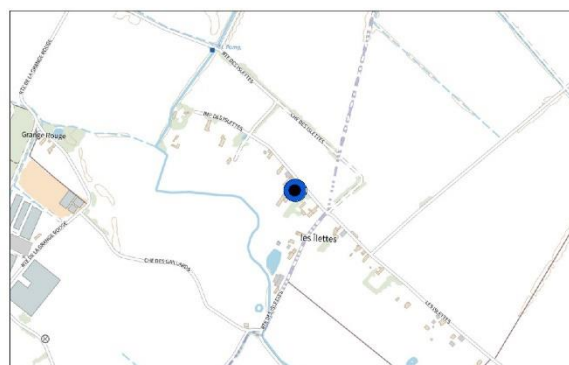
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

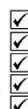


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

52

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

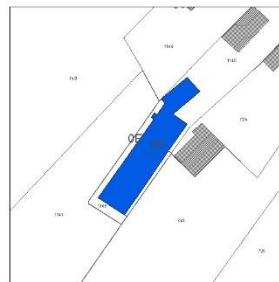
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes ;
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) ;
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial ;



Photographie du bâtiment



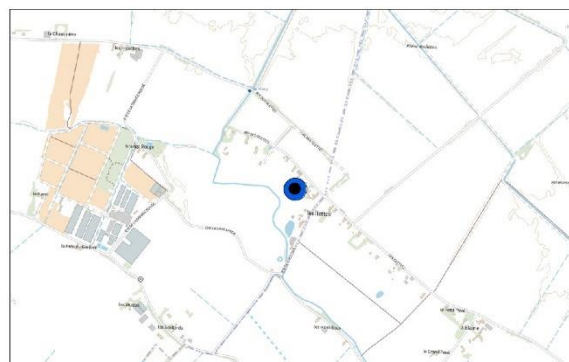
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

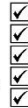


Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
La Ménitré

53

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

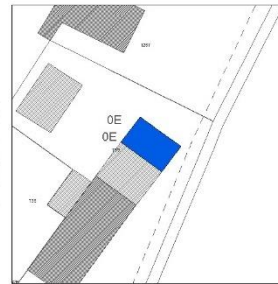
- Bâtiment situé à plus de 100m d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement :
- Bâtiment desservi par une défense incendie aux normes :
- Bâtiment situé en dehors d'une zone de risque connu (hors inondation) :
- Bâtiment desservi par les principaux réseaux : électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement :
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial :



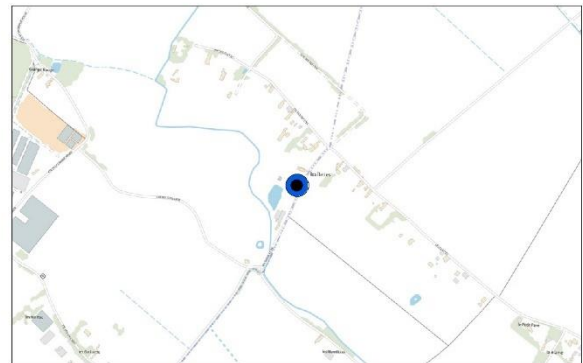
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



● Changements de destination



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Annexe 3 : liste et localisation des éléments de patrimoine bâti des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19

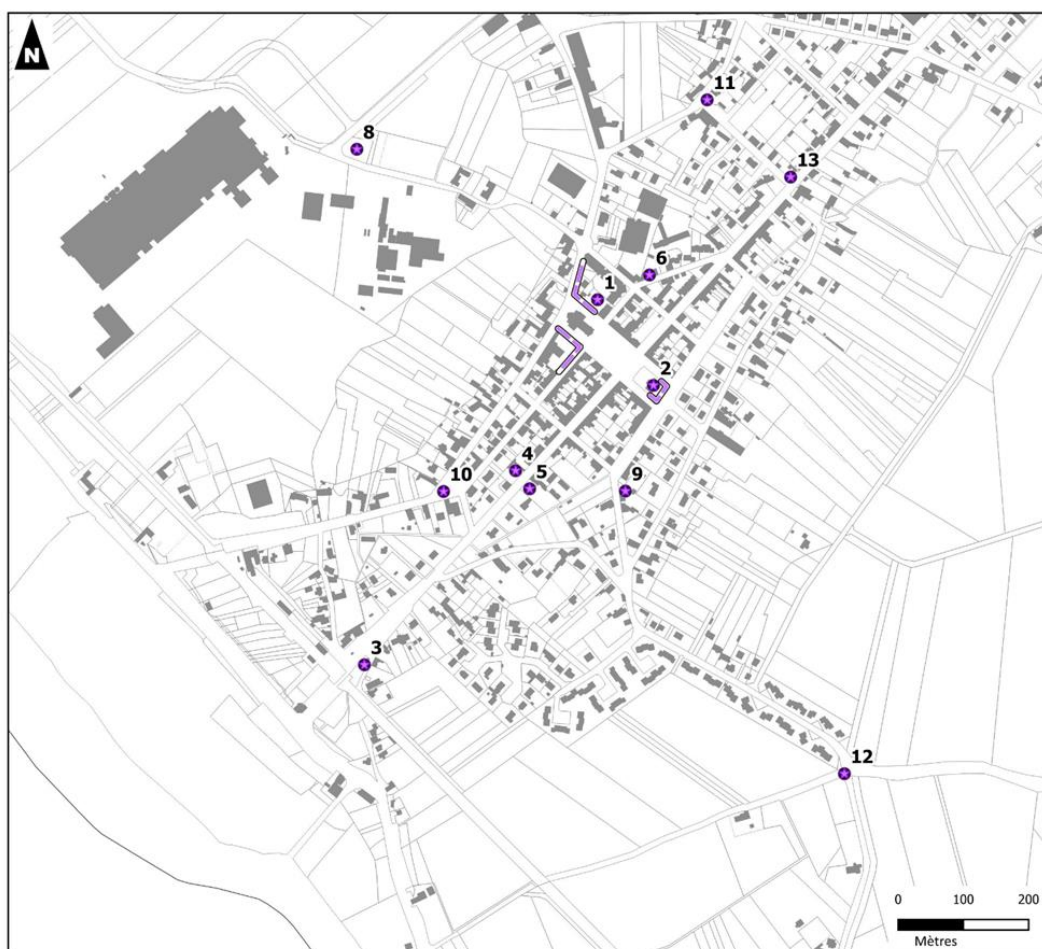
Localisation des bâtiments à caractère patrimonial et cônes de vue identifiés au titre
de l'article L 151-19



La Ménitré
Plan Local d'Urbanisme



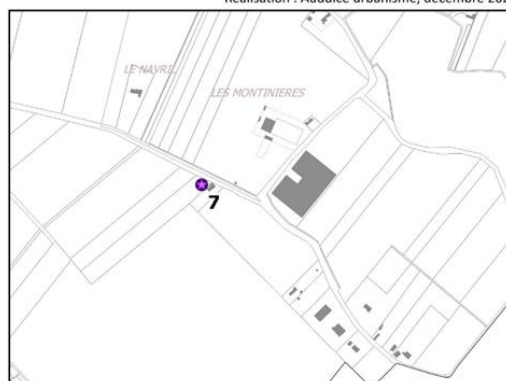
Patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2022

- Murs à protéger
- ★ Petit patrimoine



Liste des bâtiments à caractère patrimonial identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU

N°	NOM	ILLUSTRATION
1	Presbytère du 19e siècle	
2	Hôtel de ville de style haussmannien	
3	Maison de Marc Leclerc (poète local)	

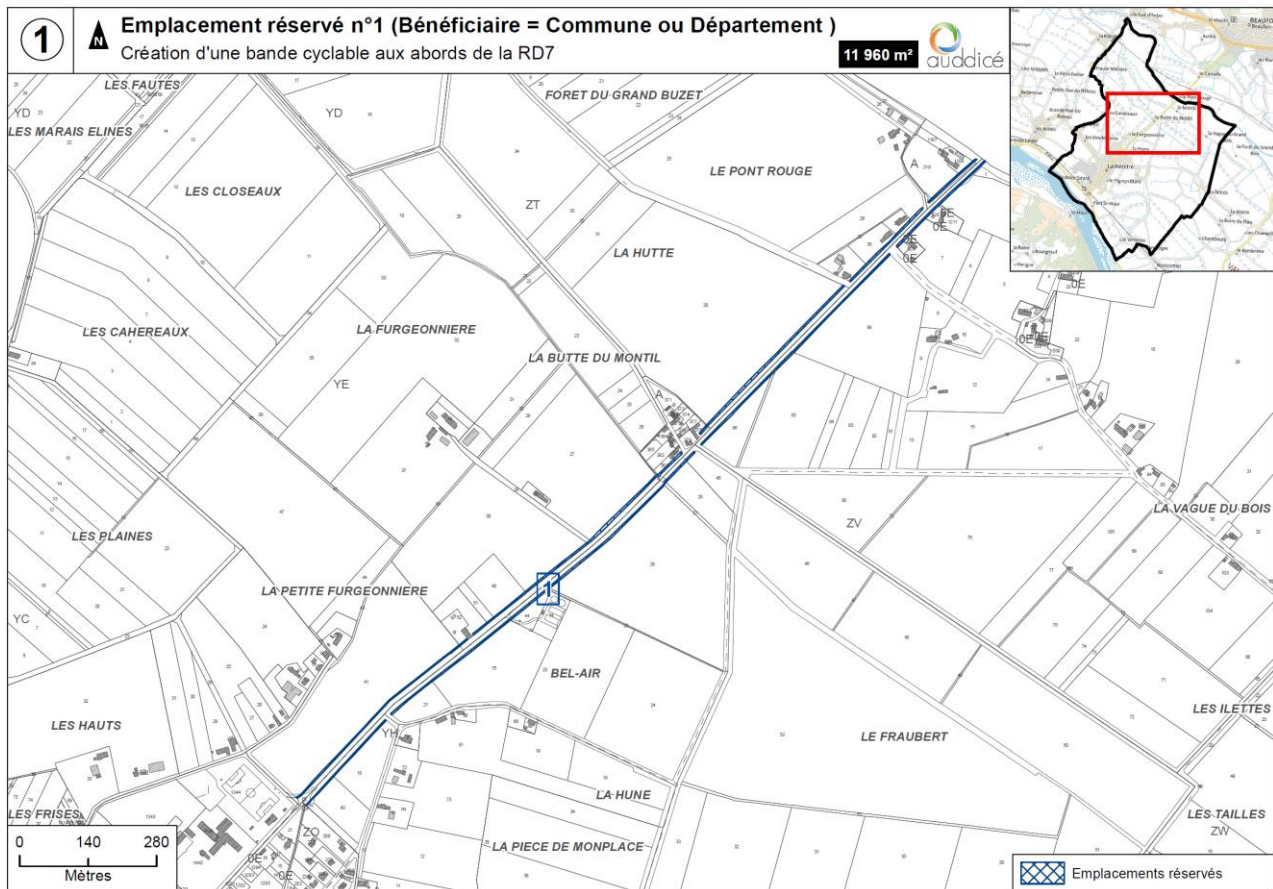
N°	NOM	ILLUSTRATION
4	Maison de « type » d'architecture de villégiature	
5	Maison de « type » d'architecture de villégiature	
6	Maison de style néo- classique	

N°	NOM	ILLUSTRATION
7	Grange traditionnelle en pan de bois et torchis	
8	Moulin du Goislard (rare exemple subsistant de moulin-chandelier)	
9	Moulin du Pignon Blanc (Vestiges d'un moulin transformé en chapelle situé sur le trajet de pèlerinage à N-D de la Vallée)	

N°	NOM	ILLUSTRATION
10	Croix de mission de la Boire Girard	
11	Petite croix	
12	Croix des Bas	

N°	NOM	ILLUSTRATION
13	Croix de mission	

Annexe 4 : Liste et localisation des emplacements réservés



Annexe 5 : Nuancier du Maine-et-Loire

BAUGEOIS – NOYANTAIS – DURTALOIS

ENDUITS

Construction antérieure à 1948



© Hélène Charron - Martine Homburger - Mar Melacca / UDAP 49

- Pour une construction ancienne les enduits (non préformulés) sont exclusivement réalisés à la chaux naturelle (CL 5, CL 90, NHL 2, NHL 3.5)
- La chaux sera mélangée à du sable local ou équivalence d'aspect pour une teinte naturelle

L'objectif est de permettre un plus grand respect de l'identité de ces constructions patrimoniales en s'inscrivant dans la logique des modes constructifs d'origine et dans une démarche environnementale favorisant les filières courtes et les savoir-faire locaux. Par ailleurs, cette mise en œuvre permet la préservation des structures du bâti ancien, tout en garantissant les performances énergétiques inhérentes à ce type de construction, et un meilleur confort.

Construction postérieure à 1948

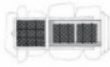
ENDUITS	PAREX	WEBER & BROUTIN	EGID	PRB	VPI
E3	T10 Grège	203 Cendre beige clair	105 Cendre beige	757 Gibraltar	912 Gris beige
E6	T80 Beige	212 Terre beige	269 Tuffeau vert	012 Vallées de Sèvre	
E9	T60 Terre feutrée	105 Brun vert	201 Brun vert	040 Cévennes	

- Pour les enduits industriels, se référer aux teintes locales du tableau à gauche.
- L'enduit est à prévoir en finition brossée.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Maine-et-Loire

Avril 2025

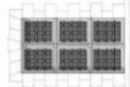
I Fenêtres



XV-XVI



Bois naturel
cire/huile



XVII



Teintes
première moitié
du XVII^e Siècle



Bois naturel
cire/huile

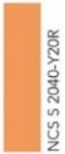
Teintes
seconde moitié du XVII^e Siècle - s'ajoutent



NCS S 2070-Y10R



NCS S 8010-Y90R



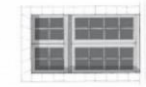
NCS S 2040-Y20R



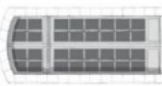
NCS S 2005-G80Y



NCS S 3010-G40Y



XVIII



Bois naturel
cire/huile



NCS S 1505-Y30R



NCS S 2070-Y10R



NCS S 2502-G



NCS S 2050-Y20R



NCS S 2005-B80G



NCS S 4050-Y80R



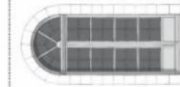
NCS S 3005-B80G



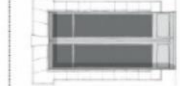
NCS S 8010-Y90R



NCS S 7005-Y20R



XIX



NCS S 1060-Y20R



NCS S 2502-G50Y



NCS S 4050-Y80R



NCS S 1505-R60B



NCS S 3010-R90B



NCS S 4010-G90Y



NCS S 2020-Y



NCS S 4030-G30Y



NCS S 1510-G40Y



NCS S 1505-Y30R



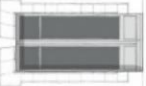
NCS S 3010-G50Y



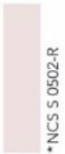
NCS S 3005-G50Y



1900-1945



NCS S 0505-Y20R



NCS S 0502-R



NCS S 8010-Y90R



NCS S 1005-G70Y



NCS S 1005-G30Y



NCS S 1510-G80Y



NCS S 2005-G30Y



NCS S 3010-G60Y



NCS S 3010-B30G



NCS S 1005-B20G



NCS S 1010-B80B



NCS S 2010-B



NCS S 1505-R60B



NCS S 1010-Y10R

Les teintes des pastilles sont indicatives et peuvent varier en fonction des paramètres des écrans et des impressions.

*** Relevé à réaliser, réf. NCS à contretyper.**

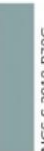
**** Volets :** Les contrevents ou volets extérieurs sont des dispositifs qui sont apparus à la toute fin du 18^e siècles dans de rares exemples mais plus généralement au 19^e siècle. Au préalable de ces dates, les occultations et protections se faisaient essentiellement depuis l'intérieur. C'est la raison pour laquelle il n'y a pas de teinte proposée dans le nuancier avant le 19^e siècle.

Volets**

I Portes – Portails

Les teintes des pastilles sont indicatives et peuvent varier en fonction des paramètres des écrans et des impressions.

*Relevé à réaliser, réf. NCS à contretyper.

XV-XVIe	 Bois naturel cire/huile	 NCS S 2040-Y20R	 *NCS S 3010-G40Y	 *NCS S 6500-B80G
XVIIe	 Bois naturel cire/huile	 NCS S 2050-Y20R	 *NCS S 2005-G80Y	 *NCS S 3010-G40Y
XVIIIe	 Bois naturel cire/huile	 NCS S 4050-Y80R	 NCS S 3010-B70G	 *NCS S 7020-B10G
XIXe	 Bois naturel cire/huile	 NCS S 2050-Y20R	 NCS S 8010-Y90R	 NCS S 2050-Y30R
1900-1945	 *NCS S 2000-N	 *NCS S 2005-G50Y	 *NCS S 6005-G50Y	 *NCS S 3010-G60Y
	 *NCS S 4500-N	 *NCS S 4010-B30G	 *NCS S 5020-B30G	 NCS S 8010-Y90R
		 *NCS S 2570-R	 *NCS S 5030-R	 *NCS S 4040-Y80R
		 *NCS S 5030-B	 *NCS S 6010-R90B	 *NCS S 5020-G30Y
		 *NCS S 4030-B	 *NCS S 6010-Y90R	 *NCS S 4050-G
		 *NCS S 4020-B	 *NCS S 5030-B	 *NCS S 6020-R90B
		 NCS S 4030-B	 *NCS S 4050-G	 NCS S 5005-B80G
		 NCS S 8010-Y90R	 *NCS S 4030-B	 *NCS S 6010-Y90R
		 NCS S 7020-B50G	 *NCS S 3560-G	 *NCS S 6530-G10Y
		 NCS S 2050-Y30R	 *NCS S 3010-G60Y	 *NCS S 3030-Y30R

I Portes / Portails / Ferronneries



I Fenêtres / Volets



LES CHAUDS



LES FROIDS

I Applique

I Feuilleure

 RAL 9007	 NCS 1510-G40Y	 NCS 2020-G80Y	 NCS 1502-B	 NCS 1502-Y50R
 RAL 5014	 NCS 3010-G10Y	 NCS 3020-G40Y	 NCS 2005-R80B	 NCS 2005-Y50R
 RAL 7022	 NCS 6010-B90G	 NCS 5020-G50Y	 NCS 4502-G	 NCS 3005-Y50R
 RAL 5008	 NCS 7010-B90G	 NCS 6020-G50Y	 NCS 5502-B	 NCS 5005-Y50R
 RAL 7016	 NCS 2030-R90B	 NCS 2020-B	 NCS 2050-Y60R	 NCS 2050-Y20R
 RAL 8019	 NCS 4030-R90B	 NCS 4030-B10G	 NCS 4050-R	 NCS 2570-Y70R
	 NCS 4020-R80B	 NCS 5030-B10G	 NCS 4050-Y90R	 NCS 3060-Y80R
	 NCS 7020-R80B	 NCS 6030-B10G	 NCS 6030-Y90R	 NCS 4040-R

Les teintes des pastilles sont indicatives et peuvent varier en fonction des paramètres des écrans et des impressions.

Les étapes de sélection :

1. La couleur de l'enduit

La façade sera réalisée avec un enduit à la chaux dont la couleur sera donnée par les agrégats et sables utilisés pour les constructions anciennes (avant 1948)

Pour les constructions récentes (après 1948) la couleur de l'enduit est à choisir dans le nuancier.

Dans une même rue, il est préférable d'avoir un camaïeu d'enduits.



Crédit photo : © UDAP 49

2. La couleur des modénatures

Un ton légèrement plus soutenu pour marquer le socle du bâtiment, une tonalité différente pour marquer les modénatures. Les pierres équerries ne sont pas à recouvrir.

- Façades avec des encadrements en pierre calcaire ou en enduit : l'enduit du fond de façade devra être légèrement plus soutenu pour mettre en valeur les éléments de modénatures.
- Façades avec des encadrements en brique : l'enduit du fond de façade devra être légèrement plus clair pour mettre en valeur les éléments de modénatures en brique rouge.



Crédit photo : © UDAP 49

3. La couleur des menuiseries et des volets

Les menuiseries et les volets seront traités de la même couleur.

Les menuiseries et les volets seront plus foncés que l'enduit mais moins foncés que le vitrage considéré comme du RAL 7016.

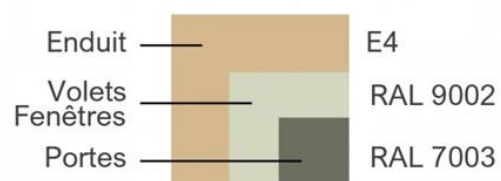
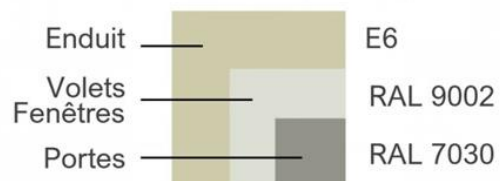
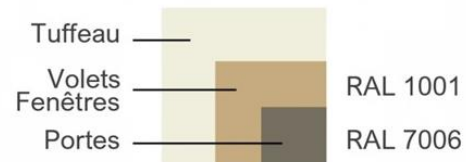
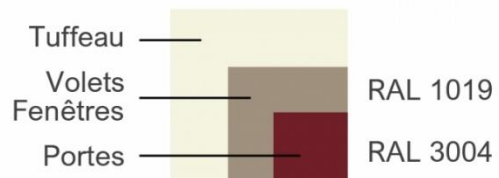
Les ferronneries sont à traiter comme la teinte la plus soutenue.

Les portes et les portails sont de couleur similaire aux menuiseries d'une nuance plus soutenue.

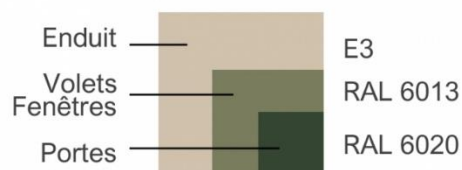
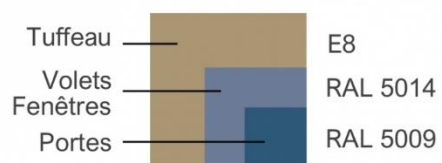


Crédit photo : © UDAP 49

Quelques exemples d'harmonies



Crédit photo : © UDAP 49



Crédit photo : © UDAP 49

Annexe 7 : Liste d'espèces locale à privilégier dans le cadre des plantations (Guide Technique Une naissance, un arbre – Région Pays de la Loire)

Liste des essences d'arbres (prescriptions)

Les plants devront être sélectionnés parmi la liste des essences identifiées ci-dessous (arbres à l'âge adulte supérieurs à 10 mètres) :

TAXON	PHENOLOGIE			UTILISATIONS				INTERETS		
	Période de floraison	Humidité du sol	pH du sol	Haies	Boisements	Lisière, landes, Bosquets	Bords de cours d'eau	Fruits comestibles pour la faune	Espèce mellifère	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	mai	Assez sec à frais	Très variable	X	X			X	X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Mars-avril	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin				X			X
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	Avril-mai	Très variable	Très variable			X				
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	Avril-mai	Très humide	acide			X				
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	X	X	X				
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Juin-Juillet	Assez sec à frais	acide	X	X	X		X		X
Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>)	Mai-juin	Assez sec à humide	Faiblement acide à neutre		X			X		
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Avril-mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	X	X	X	X	X		
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	avril	sec	Faiblement acide à alcalin	X		X		X		
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	mai	Assez sec à frais	acide	X	X			X		
Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)	Avril à mai	Sec	Acide à neutre	X		X				
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Avril à juin	Sec	Acide à alcalin	X	X	X		X		X
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X		X	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Mars-avril	Sol frais	Faiblement acide à basique	X		X		X		X
Mûrier blanc et noir (<i>Morus alba et nigra</i>)	Mai à juin	Sec à frais	Faiblement acide à basique	X	X			X		
Noyer commun et hybride (<i>Juglans regia et Juglans major/nigra x regia</i>)	Avril-mai	Frais	Faiblement acide à basique		X			X		
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	Avril -mai	Sain	Acide	X		X		X		X

Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Mai-juin	sec	Faiblement acide à alcalin	X		X		X			X	
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Janvier à mars	Sec à assez humide	Faiblement acide à neutre	X	X			X			X	
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	Mars-avril	Assez sec à humide	Faiblement acide à alcalin	X				X				X
Orme lisse (<i>Ulmus laevis</i>)	Mars-avril	Très humide	Faiblement acide à alcalin			X					X	
Orme de Lutèce (<i>Ulmus lutece</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Neutre	X						X		
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin							X		
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin							X		
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Acide à alcalin			X		X				
Poirier franc (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X		X				X		
Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X		X				X		
Poirier à feuille en cœur (<i>Pyrus cordata</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X		X				X		
Pommier sauvage (<i>Malus communis</i>)	Mars à juin	Sain	Neutre	X				X			X	
Fruitiers greffés de variétés locales	Mars à juin	Sain		X				X			X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Avril-mai	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin	X						X		
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)				X							X	
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	Mars-avril	Assez sec à humide	Acide à alcalin	X				X			X	
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	Juillet	Assez sec à frais	Acide à neutre	X			X				X	
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Juin-juillet	Sec	Faiblement acide à alcalin	X		X		X			X	

Annexe 6 : Règlement du PPRNPI Val d'Authion et Loire Saumuroise

Loire Saumuroise

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI)



Vu pour être annexé à l'Arrêté Préfectoral
en date du : - 7 MARS 2019

Pour le préfet et par délégation
Le directeur départemental des territoires

Didier GÉRARD

DOSSIER D'APPROBATION



Règlement

Table des matières

Titre I - Portée du règlement et dispositions générales.....	2
1.0 : Champ d'application.....	2
1.1 : Objectifs du plan de prévention.....	2
1.2 : Portée juridique du plan de prévention.....	2
1.3 : Identification des enjeux.....	3
1.4 : Définition de l'événement de référence et qualification des aléas.....	3
1.5 : Zonage réglementaire.....	4
1.6 : Effets du plan de prévention sur l'assurance contre les effets des catastrophes naturelles.....	7
1.7 : Dispositions pénales.....	7
1.8 : Glossaire.....	8
Titre II - Dispositions applicables aux différentes zones.....	15
2.0 : Règles applicables à l'ensemble des zones.....	15
Mesures rendues obligatoires pour les bâtiments et équipements existants :.....	18
2.1 : Règles communes aux zones Bd, BMF, BTF, BS, RN, RZDEU et RZDEN (hors REPU et REPN).....	20
2.2 : Règles applicables aux zones Bleues urbanisées Bd et BMF.....	26
2.3 : Règles applicables aux zones Bleues urbanisées BTF.....	32
2.4 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées RN.....	38
2.5 : Règles applicables aux zones Rouges urbanisées RZDEU.....	42
2.6 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées RZDEN.....	45
2.7 : Règles applicables aux zones de rénovation urbaine Bs spécifiques aux Ponts-de-Cé et à Saumur.....	48
2.8 : Règles applicables aux zones Rouges REPU.....	53
2.9 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées REPN.....	60
Titre III - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....	67
3.1 : Mesures recommandées pour les bâtiments existants.....	67
3.2 : Mesures rendues obligatoires par l'existence d'un plan de prévention.....	68

Titre I - Portée du règlement et dispositions générales

1.0 : Champ d'application

Le présent plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation est établi conformément à l'article L562-1 du Code de l'Environnement. Il s'applique sur les communes du val d'Authion et la rive gauche de la Loire dans le département du Maine-et-Loire, à l'ensemble des zones inondables définies à partir de la connaissance des plus hautes eaux atteintes en 1856, lors de la rupture de la levée à la Chapelle-sur-Loire située en Indre-et-Loire.

Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2016-06 du 12 décembre 2016 et n°2016-07 du 20 décembre 2016, portant respectivement, sur la modification du périmètre du plan de prévention approuvé en 2000, et sur la désignation des communes nouvelles suite à la réforme territoriale, la liste des **26 communes** sur lesquelles porte le plan de prévention révisé est la suivante :

Allonnes, Beaufort-en-Anjou, Blaison-Saint-Sulpice, Brain-sur-Allonnes, Brissac-Loire-Aubance, Cornillé-les-Caves, Les Bois d'Anjou, Gennes-Val de Loire, Longué-Jumelles, Mazé-Milon, La Ménitrie, Montsoreau, Parnay, Les Ponts-de-Cé, Les Rosiers-sur-Loire, Saint Clément-des-Levées, Les Garennes sur Loire, Saint-Martin-de-la-Place, Loire-Authion, Saumur, Souzay-Champigny, Trélazé, Turquant, Varennes-sur-Loire, Villebernier et Vivy.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les communes de Saint-Martin-de-la-Place et les Rosiers-sur-Loire ont intégré la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire.

1.1 : Objectifs du plan de prévention

Conformément aux dispositions du plan de gestion du risque d'inondation (PGRI), approuvé par le Préfet coordonnateur du Bassin Loire-Bretagne, le 23 novembre 2015, les objectifs généraux de la révision du PPRI du val d'Authion et de la Loire Saumuroise ont été déclinés zone par zone, et synthétisés ci-dessous :

- assurer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité globale du territoire ;
- préserver le champ d'expansion des crues et la capacité d'écoulement et de vidange du val ;
- réduire la vulnérabilité des constructions existantes ;
- ne pas augmenter significativement la population vulnérable en zone inondable ;
- améliorer la résilience des territoires (retour à la normale après la crise) ;
- préserver les espaces derrière les digues permettant la fiabilisation de celles-ci ;
- limiter l'imperméabilisation des sols.

1.2 : Portée juridique du plan de prévention

Le plan de prévention des risques naturels majeurs est une servitude d'utilité publique. Il est opposable aux tiers et doit être annexé au plan d'occupation des sols ou au plan local d'urbanisme en vigueur, s'il existe ou à la carte communale, conformément à l'article L 153-60 du Code de l'Urbanisme.

Les mesures de prévention fixées par le présent règlement sont définies et mises en œuvre par tous les acteurs de l'aménagement et de la construction en responsabilité pour la réalisation des

constructions, travaux et installations visées. Elles sont destinées à assurer la sécurité des personnes, limiter les dommages aux biens et activités existants, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'expansion des crues.

1.3 : Identification des enjeux

Pour répondre à ces objectifs, et par application de l'article L562-1 du Code de l'Environnement, le territoire, inclus dans le périmètre de ce plan de prévention, a été divisé en trois zones identifiées suivant l'occupation des sols :

- **les zones urbaines denses (ZUD)** se caractérisent par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et par une mixité des usages entre logements, commerces et services. Ces zones correspondent principalement aux centres urbains des communes. Ces zones urbaines denses peuvent néanmoins intégrer des **dents creuses**.
- **les autres zones urbaines (AZU)** regroupent les zones de bâtis homogènes (quartiers pavillonnaires, ensemble de collectifs isolés, zones d'activités sans habitations, zones industrielles...). Ces zones incluent parfois des secteurs non urbanisés enclavés dans les zones urbaines qui restent de taille limitée et qui peuvent être qualifiées de **dents creuses**.
- **les zones non urbanisées** appelées aussi "zones d'expansion des crues (ZEC)" sont des secteurs peu ou non aménagés, où des volumes d'eau importants peuvent être stockés sans occasionner de dommages majeurs. Elle regroupent les terres agricoles, les espaces forestiers, les espaces verts urbains et péri-urbains, les terrains de sport et de loisirs, les parcs de stationnement. Il s'agit de zones inondables, non urbanisées qu'il est essentiel de préserver de toute urbanisation, conformément aux prescriptions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne.

1.4 : Définition de l'événement de référence et qualification des aléas

On désigne par aléa, un phénomène naturel (inondation, séisme, mouvement de terrain, etc...) ou anthropique (dû à l'activité humaine) source de dangers pour les personnes et les biens. L'aléa est caractérisé par sa probabilité et son intensité.

L'aléa « inondation » est caractérisé par l'intensité des crues : hauteur, durée de submersion, vitesse d'écoulement et parfois vitesse de montée des eaux, facteur de dangers supplémentaires. En fonction de ces paramètres, il est qualifié de faible à très fort.

Pour la Loire, il convient de distinguer :

- **l'aléa naturel** qui correspond à l'inondation par débordement dans les zones non endiguées ;
- **l'aléa historique** dans le val d'Authion qui prend en compte les surverses et les ruptures de digue qui se sont déjà produites dans certains secteurs ;
- **l'aléa rupture de digue** qui résulte des études de dangers. Il prend en compte le phénomène de dissipation d'énergie à l'arrière des digues dont les effets peuvent être destructeurs.

Pour les plans de prévention, la circulaire du 24 janvier 1994 précise que l'événement de référence à retenir pour le zonage réglementaire est « la plus forte crue connue » ou une crue de fréquence centennale, si elle s'avère plus dommageable. L'aléa de référence, pour la révision du PPRi, résulte de la combinaison de l'aléa historique (inondation de 1856) et des résultats de l'étude de dangers de la levée de la Loire définissant les zones de dissipation d'énergie et d'écoulement préférentiel.

Les zones de dissipation d'énergie correspondent aux secteurs où la rupture de charge entre le niveau de la Loire en crue et celui du terrain à l'arrière de la levée pourrait provoquer des dommages considérables aux personnes et aux constructions. La détermination de ces zones a été réalisée sur la base des études de dangers de la levée, conduites par les services du Bassin Loire Bretagne.

Les zones d'écoulement préférentiels correspondent aux secteurs où les vitesses de l'eau peuvent dépasser 2km/h. Il s'agit principalement du lit endigué de la Loire et du lit mineur de l'Authion. La commune des Ponts-de-Cé est exposée à ces vitesses dans les secteurs de vidange du val. Une étude spécifique, conduite par les services de la communauté urbaine d'Angers-Loire-Métropole, a permis d'identifier plus précisément les secteurs où les vitesses d'écoulement peuvent être marquées.

La qualification des aléas est définie en fonction des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement :

Vitesses Hauteurs	Zones de vitesses faibles et moyennes $V \leq 0,5$ m/s	Zones de vitesses fortes $V > 0,5$ m/s et d'écoulements préférentiels	Zones de dissipation d'énergie après rupture de digue	Lit endigué de la Loire
$0,00 \text{ m} < H \leq 1,00 \text{ m}$	Faibles et Moyens	Forts vitesses	Très forts vitesses aggravantes fortes probabilités de fosses de dissipation d'énergie dues à la charge hydraulique	Très forts débits et vitesses aggravantes
$1,00 \text{ m} < H \leq 2,50 \text{ m}$	Forts	Très forts hauteurs et vitesses		
$H > 2.50 \text{ m}$	Très forts			

1.5 : Zonage réglementaire

Le zonage réglementaire est établi par superposition des cartes d'aléas avec celles des enjeux (l'occupation du sol).

On distingue :

- les zones **Bleues "B"**: secteurs déjà urbanisés où les vitesses d'écoulement sont évaluées à moins de 0,50 m/s ;

- les zones **Rouges "R"**: tous les secteurs non urbanisés, quelque soit le niveau des aléas auxquels ils sont exposés et les secteurs urbanisés exposés à des vitesses d'écoulement supérieures à 0,50m/s. Ils comprennent les zones de dissipation d'énergie, celles du lit endigué de la Loire et celles exposées à la vidange du val.

Pour établir la carte de zonage réglementaire, les 5 classes d'aléas sont croisées avec les 3 types de zones caractérisant l'occupation des sols.

Tableau réglementaire (croisement des aléas et des enjeux)				
Aléas inondation		Zones urbaines denses (ZUD)	Autres zones urbaines (AZU)	Zones non urbanisées et d'expansion des crues (ZEC)
Vitesses faibles et moyennes $V < 0,50 \text{ m/s}$ (1,8km/h)	Moyens	B_d	BMF	R_N
	Forts			
	Très forts		B_{TF}	
Écoulements préférentiels $V > 0,50 \text{ m/s}$	Forts et Très forts	B_s	R_{ÉPU}	R_{ÉPN}
Zone de dissipation d'énergie			R_{ZDEU}	R_{ZDÉN}

Sur les communes de Saumur et Les Ponts-de-Cé, des secteurs urbanisés spécifiques, **B_s**, ont été définis pour prendre en compte des particularités définies ci-après.

En application de l'article L562-3 du Code de l'Environnement, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et aux activités existants. Il réglemente l'implantation de toutes nouvelles constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

Description des zonages réglementaires :

- la zone **B_d** : secteur urbain dense (ZUD) exposé à tous niveaux d'aléas quelque soit la hauteur d'eau mais avec une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s (vitesse faible ou moyenne) ;
- la zone **BMF** : autre secteur urbain (AZU) exposé à des niveaux d'aléas moyens ou forts, c'est à dire avec une hauteur d'eau inférieure à 2,50 m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s (vitesse faible ou moyenne) ;
- la zone **B_{TF}** : autre secteur urbanisé (AZU) exposé à des aléas très forts, avec une hauteur d'eau supérieure à 2,50 m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s (vitesse faible ou moyenne) ;
- la zone **R_N** : secteur non urbanisé (ZEC) exposé à tous niveaux d'aléas quelque soit la hauteur d'eau mais avec une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s (vitesse faible ou moyenne) ;

- la zone **REPU** : secteur urbanisé (ZUD et AZU) exposé à tous niveaux de hauteur d'eau aggravés par une vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s (aléas forts et très forts) ;
- la zone **REPN** : secteur non urbanisé exposé à tous niveaux de hauteur d'eau aggravés par une vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s (aléas forts et très forts) ;
- la zone **RZDEU** : secteur urbanisé (ZUD et AZU) exposé au risque de dissipation d'énergie à l'arrière de la digue ;
- la zone **RZDEN** : secteur non urbanisé exposé au risque de dissipation d'énergie à l'arrière de la digue ;
- la zone **Bs Les Ponts de Cé** : secteur urbanisé exposé à tous niveaux de hauteur d'eau, aggravés par une vitesse d'écoulement préférentiel supérieure à 0,50 m/s (aléas forts et très forts) ;
- la zone **Bs Saumur rive gauche** : secteur urbanisé exposé à des aléas très forts (hauteur d'eau supérieure à 2,50 m et vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s).

Les principes généraux du zonage réglementaire :

Dans toutes les zones réglementaires, pour ne pas aggraver les risques ou ne pas en provoquer de nouveaux et pour assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, il conviendra de :

- saisir toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées ;
- limiter les biens exposés et la densité de population ;
- préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues.

Description des zonages non réglementaires et recommandations :

Les zones jaunes sont des zones non inondées lors de la crue de référence, mais situés au milieu des zones inondables. **Ces secteurs ne sont pas réglementés par le présent plan de prévention.**

Toutefois, il n'est pas exclu, que si d'autres scénarios d'inondation se produisaient, les secteurs identifiés sur les cartes réglementaires par une trame jaune seraient également inondés. C'est pourquoi les collectivités doivent être vigilantes quant aux autorisations de construire qu'elles délivrent sur ces secteurs. Pour cela, elles peuvent s'appuyer sur l'article L562-1 (2ème alinéa) du code de l'environnement.

Il est recommandé dans ces secteurs hors aléas à caractère insulaire :

- de ne pas creuser de sous-sol qui impacterait les abords du système d'endiguement ;
- de ne pas implanter :
 - de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre, à un retour rapide à la normale du territoire après une inondation ;

- de nouvelles ICPE présentant un risque significatif de génération d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation ;
- de nouveaux établissements, équipements ou installations dont la défaillance pendant une inondation présente un risque élevé pour les personnes.

En outre, les collectivités devront prendre en compte les constructions ou équipements présents sur ces zones, dans leurs Plans Communaux de Sauvegarde.

Par ailleurs, pour les nouvelles constructions et pour les travaux d'extension, de rénovation ou d'aménagement d'un bâtiment existant, il est fortement conseillé aux porteurs du projet, de tenir compte des préconisations faites aux constructions nouvelles autorisées dans ce plan de prévention.

1.6 : Effets du plan de prévention sur l'assurance contre les effets des catastrophes naturelles

Conformément à l'article L 125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L 125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir qu'à la souscription du contrat d'assurance ou de son renouvellement.

1.7 : Dispositions pénales

Conformément à l'article L 562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des prescriptions du plan de prévention est passible des peines prévues à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme :

- amende comprise entre 1 200 € et 6 000 € par mètre carré de surface de plancher construite, démolie ou rendue inutilisable ;
- dans les autres cas, un montant de 300 000 € ;
- emprisonnement de six mois, en cas de récidive.

En outre, sur le fondement de l'article L 480-5 du code de l'urbanisme, le tribunal correctionnel pourra ordonner :

- la mise en conformité des lieux ou des ouvrages ;
- la démolition des ouvrages ;
- la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Ces mesures pourront, à l'issue du délai fixé dans le jugement correctionnel pour leur exécution, être assorties d'une astreinte de 500 € au plus par jour de retard, en application de l'article L 480-7 du code de l'urbanisme.

Le tribunal pourra également ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera.

1.8 : Glossaire

► Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondation, mais constituée d'une structure légère.

► Activité à usages agricoles

Elle est définie par le Code Rural. Les autorisations de construction sont celles identifiées par la charte agricole et urbanisme de Maine-et-Loire, en date du 27 janvier 2016. Elles comprennent les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles, mais aussi celles liées à leur diversification et aux productions d'énergie renouvelable.

Au titre du présent plan de prévention, sont considérées aussi comme usages agricoles, l'ensemble des activités en lien avec l'arboriculture, la viticulture, les pépinières, l'horticulture, la production industrielle de semences.

► Activité à usages silvicoles

Ensemble de techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération.

► Aire d'accueil des gens du voyage

Terrain autorisé conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et doté d'équipements (sanitaires, eau, électricité,). La durée de séjour peut atteindre plusieurs mois.

► Aire de petit et de grand passage des gens du voyage

Aire autorisée conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, mise à disposition des gens du voyage pour leur permettre un séjour de courte durée, sans obligation d'équipements publics. En règle générale, des sanitaires sont néanmoins présents sur ces aires.

► Aménagements et travaux sur des bâtiments existants

Il s'agit de travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments n'entraînant pas de changement de destination. On peut citer par exemple, les aménagements intérieurs, les revêtements de façade, la réfection des toitures (y compris les aménagements de combles) et aussi tous les travaux de mise aux normes et de réduction de vulnérabilité.

Cela désigne également les travaux de rénovation sur le gros œuvre du bâtiment tels que définis par le Code Civil, ils concernent les murs, les planchers, la toiture, s'ils n'entraînent pas de changement de destination du bâtiment.

► Annexe

Construction secondaire démontable ou non, avec ou sans fondation, de dimensions réduites et significativement inférieures à la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct. L'usage apporte un complément nécessaire à la vocation de la construction mais ne doit pas être destinée à l'habitation.

► Bâtiments d'intérêt général

Les établissements recevant du public (ERP), n'ayant pas vocation à l'habitat ou à l'hébergement, pouvant être préventivement fermés ou évacués, tels que les salles des fêtes, polyvalentes ou de réunion, les équipements culturels, les salles de cinéma, de spectacle, les établissements d'enseignement, les crèches, les cabinets médicaux, les locaux de service au public, les offices de tourisme, les mairies, les bibliothèques, les locaux associatifs, ...

► Changement de destination

Changement de fonction du bâti selon la nomenclature fixée par le code de l'urbanisme. Il y a changement de destination lorsque tout ou partie d'un bâtiment existant passe de l'une des catégories définies par le code de l'urbanisme à une autre.

► Constructions d'équipements sportifs et de loisirs de plein air

Les établissements recevant du public (ERP), n'ayant pas vocation à l'hébergement, pouvant être préventivement fermés ou évacués, tels que les vestiaires, tribunes, les salles exclusivement réservées au sport et les piscines.

► Cote NGF

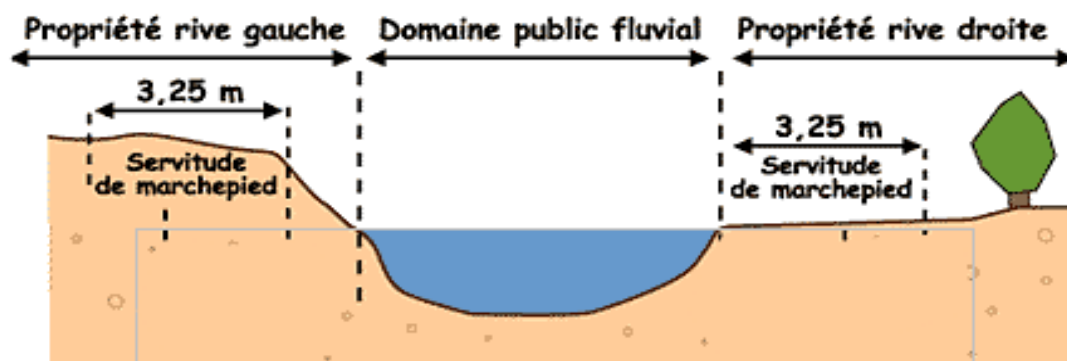
Correspond au niveau altimétrique d'un terrain ou au niveau des Plus Hautes Eaux Connues, rapporté au Nivellement Général de la France (NGF), le « niveau zéro » étant déterminé par le marégraphe de Marseille.

► Dent creuse

Parcelle ou groupe de parcelles, située(s) entre deux bâtiments, non bâtie(s) et insérée(s) dans un tissu construit, entourée(s) de parcelles bâties ou de voiries publiques ou privées, susceptibles de permettre la construction et la continuité du front bâti existant. Il s'agit donc d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles enclavée(s) dans un îlot urbain.

► Domaine Public Fluvial

Conformément au Code général de la propriété des personnes publiques, l'article L2111-9, les limites des cours d'eau domaniaux sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder.

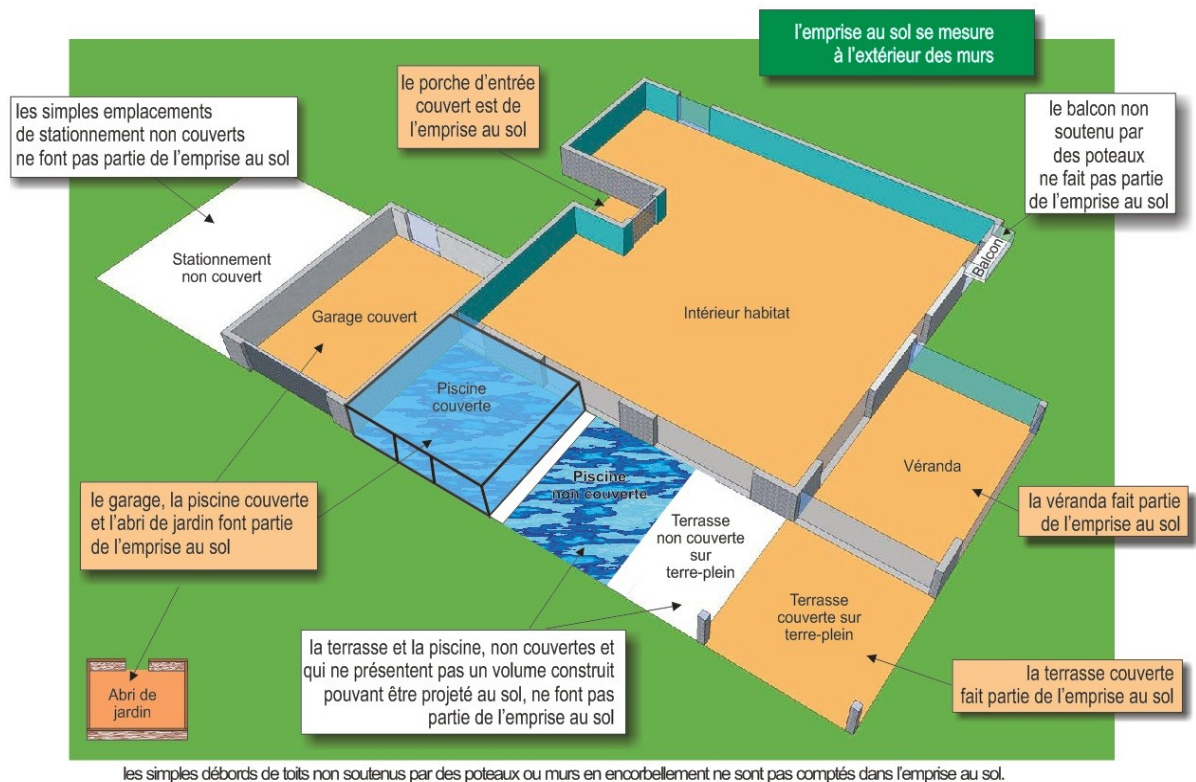


► Digue

Ouvrage de protection contre les inondations dont au moins une partie est construite en élévation au-dessus du niveau du terrain naturel et destiné à contenir épisodiquement un flux d'eau afin de protéger des zones qui seraient naturellement inondées.

► Emprise au sol

Surface obtenue par la projection au sol de la totalité du volume bâti de la ou des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénatures (balcons, débords de toiture, marquises, ...), des rampes d'accès PMR, et des terrasses de plain-pied.



► Enjeux

Ensemble des personnes, biens, activités, moyens, patrimoines exposés à un ou des dangers d'origine naturelle ou anthropique.

► Equipements d'intérêt collectif

Sont considérés comme des équipements d'intérêt collectif, les ouvrages, constructions ou installations techniques d'intérêt général, sans hébergement, destinés à répondre à un besoin collectif, tels que ceux pour la production ou l'alimentation en eau potable, les centres de production et/ou de distribution publique d'énergie, un poste de transformation THT-HT et HT-BT, un dispositif de télécommunications (central téléphonique, antenne de téléphonie mobile, système de télé-transmissions), une station de pompage d'eau potable ou un puits de captage, un réseau de gaz, d'assainissement des eaux usées et pluviales, d'éclairage public et les mobiliers urbains.

Les installations privées de production d'énergie (éoliennes, usines de méthanisation, parcs photovoltaïques) ne sont pas considérées comme des équipements d'intérêts collectifs.

► Établissements recevant un public dépendant (ERP sensibles)

Etablissements accueillant des personnes dépendantes ou à mobilité réduite, avec ou sans hébergement permanent, dont l'évacuation préventive nécessite une mobilisation de moyens exceptionnels.

Entrent dans cette catégorie, les structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées (maisons de retraite, de convalescence, EHPAD), les établissements de soins (cliniques, hôpitaux) et les prisons.

► Établissements et installations stratégiques

Bâtiments et installations indispensables à la sécurité publique, à la gestion de crise, à la défense et au maintien de l'ordre. Entrent dans cette catégorie les bâtiments abritant les moyens en personnels et matériels de secours et de défense (SIDPC, SDIS, Police, Gendarmerie, caserne).

► Existence juridique

La jurisprudence définit l'existence juridique d'une construction par le fait que si elle est postérieure à 1943, elle a été subordonnée à l'obtention d'une autorisation de construire, dont l'existence doit être prouvée par le pétitionnaire. Si la construction est antérieure à 1943, elle doit figurer au cadastre de ladite commune ou si elle n'y figure pas, le pétitionnaire doit apporter la preuve de son existence légale.

► Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement de celle-ci dans une seule et même enveloppe bâtie et de dimension significativement inférieure à celle du bâtiment auquel elle s'intègre et dont la destination est la même. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

► Habitation

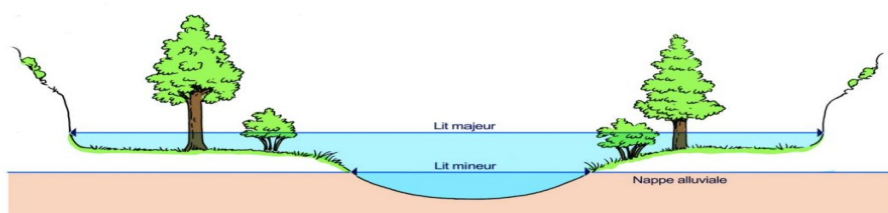
Logement destiné à une occupation résidentielle principale ou secondaire.

► Hébergement

Logement temporaire à vocation commerciale et touristique (hôtel, bungalow, gîte).

► Le lit majeur d'un cours d'eau

Il est défini par la zone d'expansion de ses crues. Ses limites externes sont déterminées par la plus grande crue historique.



► Le lit endigué de la Loire

Cette zone, comprise entre les digues et la rivière, regroupe les secteurs très peu ou non urbanisés et peu aménagés, où les volumes importants d'eau circulent en cas de crue. Le principe dans cette zone est de ne pas aggraver la situation et donc d'y interdire toute nouvelle urbanisation.

► Logements intermédiaires

Habitat individuel groupé (imbriqué ou superposé) avec accès dédié, sans espace commun.

► Réhabilitation de bâtiments existants

Travaux d'aménagement et de modification intérieure et/ou de mise aux normes d'un bâtiment sans changement du gabarit et de l'emprise au sol. Les murs porteurs existants doivent être conservés.

► Remblais

Exhaussement du sol par apport de matériaux extérieurs à la zone inondable. En zone inondable, les remblais peuvent constituer un frein à l'écoulement et/ou réduire le champ d'expansion des crues au-delà de leur propre volume.

► Résilience

Capacité à résister à un événement (inondation par exemple) et à retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais.

► Sous-sol

Est considéré comme sous-sol, tout niveau de plancher situé en tout ou partie sous le niveau du sol naturel.

► Surface de plancher

Surface d'une construction calculée conformément à l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

► Terrain naturel

Terrain existant à la date de l'autorisation de la construction, avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

► Unité foncière

Ilôt de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant à un même propriétaire.

► Vulnérabilité

Effet potentiel d'un aléa sur les enjeux. On peut distinguer la vulnérabilité économique et la vulnérabilité humaine :

- la "vulnérabilité économique" traduit généralement le degré d'endommagement des biens et des activités exposés à l'occurrence d'un phénomène naturel d'une intensité donnée. Elle désigne aussi la valeur du coût des dommages ;
- la "vulnérabilité humaine" évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale et tente de mesurer la capacité de réponse de la société à des crises, par les moyens de secours mis en oeuvre par la collectivité.

► Zones de dissipation d'énergie

Ces zones qui se situent à l'arrière des digues, sont susceptibles d'être affectées, lors d'une rupture de digue, par des courants très forts entraînant les matériaux et provoquant des fosses importantes dont l'effet sera très vraisemblablement destructeur sur le bâti. La sécurité des populations y est mise en jeu.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

Envoyé en préfecture le 15/01/2026

Reçu en préfecture le 15/01/2026

Publié le



ID : 049-214902017-20250924-DCM_09_2025_80D-DE

DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

ERP : Établissement Recevant du Public

NGF : Nivellement Général de la France

PRL : Parc Résidentiel de Loisir

PCS : Plan Communal de Sauvegarde

PHEC : Plus Hautes Eaux Connues

POS : Plan d'Occupation des Sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPRi : Plan de Prévention des Risques d'inondation

IAL : dispositif d'Information des Acquéreurs et des Locataires

ZDE : Zone de Dissipation d'Énergie

SIDPC : Service Interministériel de Défense et de Protection Civile

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

Titre II - Dispositions applicables aux différentes zones

2.0 : Règles applicables à l'ensemble des zones

Les règles applicables à l'ensemble des zones inondables correspondent à des règles générales qui visent à respecter les objectifs du Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne, énoncés ci-après :

- augmenter la sécurité de la population ;
- stabiliser à court terme et réduire à moyen terme le coût des dommages dus aux inondations ;
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- préserver les champs d'expansion des crues et les capacités d'écoulement de la Loire ;
- préserver les capacités de vidange du val d'Authion.

Sont interdits sur toutes les zones règlementées du plan de prévention

- les nouveaux établissements accueillant des personnes dépendantes ou vulnérables (**ERP sensibles**) ;
- les nouvelles plantations forestières (dans le lit de la Loire, en zone REPN et REPU) ;
- le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants, en l'absence d'étude d'impact et de mise en oeuvre des préconisations tenant compte du caractère inondable du site ;
- les ouvrages de protection, remblaiements ou endiguements, nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.

RAPPEL :

En application de l'article L. 2124-18 du Code général de la propriété des personnes publiques, modifié par la loi [n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 127](#), sont interdits :

- les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées, à l'exception de ceux qui feraient l'objet d'une **autorisation préfectorale préalable** prescrivant les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement.

Règles visant la réduction de la vulnérabilité des constructions nouvelles (y compris annexes et extensions)

Ces dispositions s'appliquent à toutes nouvelles constructions à l'exception de celles qui doivent être démontables dans un délai de 48 h.

Rappel de la responsabilité des maîtres d'ouvrage :

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradation par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les bâtiments nouveaux devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal à celui des plus hautes eaux connues.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les règles visant à réduire la vulnérabilité des constructions et à prendre en considération, selon la destination de la construction, les dispositions suivantes :

Pour la résistance de la construction :

- résistance des fondations aux affouillements, aux tassements différentiels et aux érosions ;
- renforcement des planchers et des radiers (mise en place d'une couche de matériaux drainants sous le radier pour équilibrer les sous-pressions, renforcement de l'armature du radier) ;
- pour la résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion, mise en place d'un chaînage vertical et horizontal de la structure.

Pour l'assainissement de la construction :

- mise en place d'un drainage périphérique ou d'un système d'épuisement ;
- intégration d'une arase étanche ou injection d'un produit hydrofuge dans les murs quelques centimètres au-dessus du terrain naturel afin de limiter les remontées capillaires ;
- réalisation d'une étanchéification des murs en contact avec le terrain ;
- pour les constructions sur vide sanitaire : conception permettant de réduire la rétention d'eau (ventilation, sol plan et légèrement incliné) ou la vidange ; vide sanitaire non transformable et accessible soit par une trappe dans le plancher (0,60 m x 0,60 m), soit par une trémie latérale ;
- bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires équipés de dispositifs filtrants ;
- pénétrations de ventilations et canalisations étanches ; dispositions prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...) ;
- pour la partie du bâtiment située sous la cote de référence, matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : menuiseries, revêtements muraux, revêtements de sol, isolants, portes, fenêtres, matériaux de mise en œuvre.

Pour le maintien des réseaux électriques et courants faibles :

- mise hors d'eau des réseaux et des équipements dans le bâtiment (tableau électrique, installation téléphonique), sauf impossibilité du fait de la hauteur des plus hautes eaux connues ;
- pose descendante (en parapluie) des réseaux électriques ;
- séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA ;
- sous la cote de référence, prises de courant et contacteurs étanches.

Pour les équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude VMC) :

- installés au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- pour les constructions autorisées, en cas d'impossibilité de mise hors d'eau, du fait du mode de chauffage et de la hauteur des plus hautes eaux connues, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable ;
- possibilité de démontage et de stockage à sec des éléments les plus fragiles ;
- arrimage des cuves ;
- balisage des piscines non couvertes.

Pour les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants :

- arrimer le stockage en récipients étanches ou entreposer le stockage au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- privilégier des orifices de remplissage étanches et placer les débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- ancrer les citernes enterrées et lester ou arrimer les autres citernes ;
- concevoir et implanter des dispositifs d'assainissement de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue.

Formalisation de l'obligation de prise en compte du risque inondation dans les projets et constructions

Le projet ne nécessite pas le recours à un architecte :

Le maître d'ouvrage devra fournir une déclaration sur l'honneur précisant que les règles visant à réduire la vulnérabilité de la construction (cf ci-dessus) ont été respectées.

Le projet nécessite le recours à un architecte :

Dès lors que le projet, au titre du code de l'urbanisme, nécessite le recours à l'architecte, le pétitionnaire a l'obligation de fournir l'attestation prévue à l'article R. 431-16-e) du code de l'urbanisme, certifiant :

- "- la réalisation préalable d'une étude déterminant les conditions de prise en compte du risque inondation dans la réalisation, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, avec une attention particulière portée aux projets présentant un risque de pollution ;
- que la conception du projet prend en compte les conditions fixées par l'étude."

Règles visant la réduction de la vulnérabilité des constructions existantes

Conformément aux 3ème et 4ème alinéas de l'article **L562-1** du code de l'environnement, des mesures de prévention incombent aux particuliers, aux entreprises, aux exploitants agricoles et aux collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences.

Les mesures rendues **obligatoires** après l'approbation du présent plan de prévention sont listées ci-après et visent les objectifs suivants :

- assurer la sécurité des personnes ;
- limiter les dommages aux biens ;
- faciliter et réduire le retour à la normale.

Mesures rendues obligatoires pour les bâtiments et équipements existants :

Les mesures ci-dessous sont rendues obligatoires dans les conditions préalables suivantes :

- les constructions devront avoir une existence juridique avec un permis de construction ou d'aménager délivré avant le **29 novembre 2000** (*date d'approbation du 1^{er} PPRi Authion*) ;
- les prescriptions ci-dessous doivent faire l'objet d'une mise en conformité dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du présent plan de prévention ;
- leur mise en oeuvre ne s'impose que dans la limite d'un coût fixé à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à cette même date, en application de la loi du 22 juillet 1987, de l'article 5 du décret d'application n° 95-1089 du 5 octobre 1995 ;
- en zones Jaunes « non inondables enclavées » les mesures ne sont pas obligatoires mais recommandées.

Obligations pour les habitations et les entreprises, commerces, artisans

Cet article s'applique aux maisons individuelles et aux entreprises, commerces, artisans de moins de **20 salariés**. À la date d'opposabilité du présent plan de prévention, sont rendus obligatoires les travaux et aménagements suivants :

- l'arrimage **des cuves, citernes ou réservoirs** (gaz, fioul ou hydrocarbures). Elles devront être étanches et arrimées sur des ouvrages dimensionnés pour résister, vides, aux poussées hydrostatiques ;
- les réseaux d'eaux usées devront être équipés de clapet anti-retours ;
- les réseaux d'alimentation électrique devront tenir compte du caractère inondable du site d'implantation conformément au guide figurant en annexe du présent plan de prévention ;
- **les piscines non couvertes** et autres excavations dans une enceinte privée devront être balisées.

Obligations pour les autres bâtiments

Cet article s'applique aux établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie, aux établissements stratégiques, aux bâtiments d'intérêt public, aux établissements artisanaux, commerciaux et industriels, de plus de 20 salariés et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

À la date d'opposabilité du présent plan de prévention, sont rendus obligatoires les travaux et aménagements suivants :

- la réalisation d'un **diagnostic de vulnérabilité** de l'établissement ou de l'entreprise ;
- le **stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants** devront tenir compte du caractère inondable du site d'implantation ;
- l'arrimage **des cuves, citernes ou réservoirs** (gaz, fioul ou hydrocarbures). Elles devront être étanches et arrimées sur des ouvrages dimensionnés pour résister, vides, aux poussées hydrostatiques.

Obligations pour les exploitations agricoles

À la date d'opposabilité du présent plan de prévention, les exploitations agricoles devront procéder aux travaux et aménagements suivants :

- le **stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants** devront tenir compte du caractère inondable du site d'implantation ;
- l'arrimage **des cuves, citernes ou réservoirs** (gaz, fioul ou hydrocarbures). Elles devront être étanches et arrimées sur des ouvrages dimensionnés pour résister, vides, aux poussées hydrostatiques.

Mesures de prévention visant les exploitations forestières et les boisements

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, les responsabilités des exploitants des parcelles forestières sont rappelées ci-après :

Les boisements de grande hauteur constitués de plantations doivent être régulièrement élagués jusqu'à 3,00 m au-dessus du sol.

Les produits issus de l'exploitation forestière (dont peupleraies), les grumes, les houppiers et branchages doivent être exportés sans délai de la zone inondable. Les résidus d'exploitation (branchages et houppiers) non exploités doivent être broyés sans délai.

2.1 : Règles communes aux zones Bd, BMF, BTF, BS, RN, RZDEU et RZDEN (hors REPU et REPN)

Ce chapitre traite **des règles communes** applicables aux zones Bleues (**Bd, BMF, BTF et BS**) et Rouges (**RN**) quelque soit le niveau des aléas, sans vitesse marquée ($V < 0,50$ m/s) ainsi qu'aux zones Rouges de dissipation d'énergie (**RZDEU et RZDEN**).

Il traite plus particulièrement des prescriptions relatives aux constructions, aménagements et infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, et de certaines utilisations du sol autorisées en zones inondables.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.1.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux articles suivants :

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.1.1.1	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain	<u>Les apports de matériaux (en remblais) :</u> *Pour les constructions de bâtiments sous les règles suivantes cumulatives : - ils constituent le terre plein des constructions, dans l'emprise d'un bâtiment et de ses annexes autorisés dans la zone ; - ils permettent le raccordement au terrain naturel autour d'un bâtiment autorisé dans la zone. *Pour les autres projets autorisés dans la zone sous les règles suivantes cumulatives : - ils sont limités aux strictes nécessités techniques ; - ils sont conformes aux autres réglementations spécifiques liées au projet. <u>Les mouvements de terrain et les régallages sous les règles suivantes cumulatives :</u> - ils sont sans apports extérieurs à la zone inondable en terme de volume et restent inférieurs à 400 m^3 sur une même unité foncière ; - ils ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux ; - les déblais excédentaires sont évacués en dehors des zones inondables.

		<i>Les grands modelages agricoles sont autorisés quelque soit leur volume.</i> Ces apports et ces mouvements restent soumis aux dispositions réglementaires au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R214-1 et suivants, du code de l'environnement, ainsi qu'aux législations relatives aux installations classées et à l'urbanisme.
2.1.1.2	Les travaux de réalisation, d'entretien, de réparation des ouvrages de protection du val d'Authion	Les règles suivantes sont cumulatives : - ils répondent aux dispositions du plan de gestion des risques d'inondation du Bassin Loire Bretagne ; - ils sont conformes à l'avis de la Commission Inondations du Plan Loire.
2.1.1.3	Les infrastructures de transport et leurs équipements et les constructions nécessaires à leur exploitation et à leur entretien	Les règles suivantes sont cumulatives : - la solution retenue, parmi toutes celles envisagées, est le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - leurs fonctions rendent impossible toute implantation en dehors des zones inondables ; - toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues ; - les remblais sont limités au strict nécessaire et les déblais excédentaires sont évacués en dehors de la zone inondable ; - les champs d'expansion des crues ne sont pas réduits au-delà des remblais autorisés en zone inondable conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.1.1.4	Les équipements d'intérêt collectif	En l'absence de possibilité d'une implantation hors de la zone inondable. <i>Les nouvelles déchetteries et les stations d'épuration sont interdites en zones de vitesses marquées (RZDEU, RZDEN, REPU et REPN).</i>
2.1.1.5	Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements (abris, protections)	Les règles suivantes sont cumulatives : - les têtes de forage sont verrouillées ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.1.1.6	Les constructions d'équipements sportifs, de loisirs de plein air, l'aménagement de terrains de sports, de parcs, d'espaces verts, d'aires de	Les règles suivantes sont cumulatives : -elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés

	camping-cars, et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement	conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 : - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées.
2.1.1.7	Les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - la conception de la structure, les installations, les équipements, nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48 H ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées.
2.1.1.8	Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, de tourisme, d'activités commerciales qui leur sont directement liées (<i>guinguettes, tentes, parquets,)</i> et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - la conception de la structure, les installations, les équipements, nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48H ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.1.1.9	Les aménagements légers et démontables pour l'observation des milieux naturels	Les règles suivantes sont cumulatives : - la conception de la structure, les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48 H ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.1.1.10	L'aménagement de places de stationnement collectif en surface	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements ; - leur accès est interdit en cas d'annonce de crue.

2.1.1.11	Les plans d'eau et les étangs	Les règles suivantes sont cumulatives : - les déblais excédentaires sont évacués en dehors de la zone inondable ; - ils respectent la réglementation relative à la loi sur l'eau.
2.1.1.12	Les piscines enterrées couvertes ou non, annexe à l'habitation	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. <i>Leur superficie n'est pas réglementée dans ces zones, et n'entre pas dans le calcul des emprises au sol des annexes autorisées à la condition que la couverture soit une structure légère non transformable en logement.</i>
2.1.1.13	Les abris de jardin individuels et ceux des jardins familiaux	Leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² par jardin ou par lot dans les jardins familiaux. <i>Leur superficie n'entre pas dans le calcul des emprises au sol des annexes autorisées.</i>
2.1.1.14	Les clôtures et les haies d'enclos de jardin	Les règles suivantes sont cumulatives : - les parties pleines des clôtures n'excèdent pas 0,60 m de hauteur et les parties supérieures restent ajourées. Est considéré comme "ajouré" tout élément de construction qui ne constitue pas un obstacle au passage des eaux. - les haies sont maintenues à 1,80 m de hauteur et sont régulièrement débroussaillées et les résidus enlevés ou broyés dès l'achèvement de la coupe. <i>Les portails et portillons pleins sont autorisés. La construction et/ou la reconstruction à l'identique d'un mur plein est autorisée pour la préservation d'un intérêt architectural et patrimonial.</i>
2.1.1.15	La création, l' extension et les aménagements des cimetières	Sans prescription particulière.
2.1.1.16	Les citernes enterrées ou extérieures et les silos	Les cuves sont lestées ou fixées solidement au sol.
2.1.1.17	Les éoliennes	En l'absence de possibilité d'une implantation hors de la zone inondable.

2.1.2 Prescriptions applicables aux aménagements des constructions existantes

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles suivants :

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.1.2.1	Les aménagements et travaux sur des bâtiments et des installations ayant une existence juridique <i>(s'applique aux habitations et aux activités industrielles, commerciales, artisanales et agricoles)</i>	Il s'agit des travaux de rénovation, d'entretien et de mise aux normes des bâtiments qui n'ont pas pour objet de changer leur usage ou leur destination. <i>Les aménagements qui consisteraient à augmenter l'emprise au sol et/ou à changer la destination, sont à instruire au titre des autorisations spécifiques de la zone.</i>
2.1.2.2	Les extensions , les annexes, les aménagements et les mises aux normes des établissements et installations stratégiques	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.1.2.3	L'aménagement et la mise aux normes des terrains à usage de camping, de caravanning ayant une existence juridique et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement ou à leur valorisation telles que les piscines	Les règles suivantes sont cumulatives : - le projet n'entraîne pas d'augmentation de leur capacité d'accueil ; - les résidences mobiles de loisir (mobil-homes), qui conservent l'ensemble des équipements nécessaires à leur évacuation sous 48H, sont les seules installations ou constructions à vocation d'hébergement autorisées ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.1.2.4	La mise aux normes et les équipements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - le projet n'entraîne pas d'augmentation de leur capacité d'accueil ; - ne vise pas à l'installation d'habitations légères de loisir (chalet, bungalow) ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.1.2.5	La reconstruction d'un bâtiment ayant une existence juridique après un sinistre autre qu'une inondation	Les règles suivantes sont cumulatives : - le sinistre date de moins de 10 ans ; - cela ne crée pas de logements supplémentaires ; - la même surface d'emprise au sol des bâtiments détruits est conservée indépendamment de son implantation.
2.1.2.6	La réhabilitation des constructions ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - le gabarit et l'emprise au sol sont inchangés ; - les murs porteurs existants sont conservés.
2.1.2.7	Les extensions , les annexes , les aménagements et mises aux normes des équipements d'intérêt collectif	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.1.2.8	Les extensions , les annexes des constructions d'équipements sportifs, de loisirs de plein air , de terrains de sports, de parcs, d'espaces verts, d'aires de camping-car	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrains, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées.
2.1.2.9	Le renouvellement des parcelles forestières autorisées	Dans le cas de la mise en oeuvre d'un programme de "coupes et travaux d'une gestion durable des forêts", le reboisement final sera identique à celui existant sur l'unité foncière en amont de la mise en oeuvre du programme.

2.2 : Règles applicables aux zones Bleues urbanisées Bd et BMF

Ce chapitre régit l'aménagement et l'utilisation des sols situés déjà en zones urbanisées où les aléas sont faibles, moyens ou forts, et identifiés en zones **Bleues (Bd et BMF)** sur les cartes réglementaires.

Ces zones sont constructibles et aménageables sous certaines conditions définies à ce chapitre.

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont de :

- stabiliser la population et les activités exposées aux inondations ;
- permettre la réalisation de grands projets de réduction de la vulnérabilité du territoire ;
- réduire la vulnérabilité du bâti existant.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.2.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.1 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.2.1.1	Les constructions à usage d' habitation et leurs annexes , <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Les règles suivantes sont cumulatives : - pour une maison individuelle : la construction dispose d'une zone refuge à l'étage, d'une surface de plancher minimale de 12 m² , accessible par un escalier intérieur et équipé d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur ; - pour un collectif : la construction dispose pour chaque logement d'un niveau habitable au dessus des PHEC ; - quelle que soit la construction : - le rez-de-chaussée est à au moins 0,50 m au dessus du terrain naturel ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 40% en Bd et 30% en BMF .
2.2.1.2	Les bâtiments d'intérêt général	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.2.1.3	Les constructions à usage d' activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 50% en Bd et 40% en BMF.
2.2.1.4	Les établissements et installations stratégiques	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation hors de la zone inondable ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.1.5	La démolition totale et la reconstruction volontaire des constructions à <u>usage d'habitation</u> ayant une existence juridique	Elle respecte les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'habitation de l'article 2.2.1.1.
2.2.1.6	La démolition totale et la reconstruction volontaire de bâtiments à <u>usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles</u> ayant une existence juridique	Elle respecte les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles de l'article 2.2.1.3.
2.2.1.7	Les serres, les tunnels agricoles et les installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation du sol	L'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 60% .
2.2.1.8	Les déchetteries	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation hors de la zone inondable ; - les déchets polluants sont stockés au-dessus des PHEC ; - les équipements sensibles sont placés au-dessus des PHEC ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.2.1.9	Les stations d'épuration des eaux, leur démolition / reconstruction	Les règles suivantes sont cumulatives : - après l'étude des possibilités d'implantation en dehors de la zone inondable, la solution retenue devra être le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.1.10	Les boisements constitués de plantations et les haies rurales	Sans prescription particulière.
2.2.1.11	Les aires d'accueil des gens du voyage et leurs équipements	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.1.12	Les aires de petits et grands passages des gens du voyage , et leurs équipements	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.1.13	Les constructions pour la création de gîtes ou de chambres d'hôtes	Elles respectent les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'habitation de l'article 2.2.1.1.

2.2.2 Prescriptions applicables aux constructions

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) **mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.2** ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.2.2.1	Les extensions , les annexes des habitations ayant une existence juridique <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Sauf impossibilité technique démontrée, le niveau de plancher sera à 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Leur superficie est calculée : <u>* Pour les constructions, existantes avant l'approbation du présent plan de prévention</u> Dans la limite la plus favorable entre : - 40% en Bd et 30% en BMF de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante ; - 25 m² d'emprise au sol. <u>* Pour les constructions réalisées après l'approbation du présent plan de prévention</u> Dans la limite de 40% en Bd et 30% en BMF de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante. <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.2.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.2.3	Les extensions , les annexes des constructions à usage d' activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles , ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : * les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs ; * les extensions et annexes sont admises dans la limite la plus favorable entre : - une augmentation de l'emprise au sol n'excédant pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan de prévention du risque inondation ; - une emprise au sol de toutes les constructions présentes sur l'unité foncière n'excédant pas 50% en Bd et 40% en BMF .

2.2.2.4	Les extensions , les annexes , les aménagements et les mises aux normes des établissements recevant un public dépendant (ERP sensibles) ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - la capacité d'accueil n'est pas augmentée ; - l'augmentation de l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière avant le 9 septembre 1998, n'excède pas 30%.
2.2.2.5	Les changements de destination d'une construction ayant une existence juridique	Ils ne sont autorisés que : <u>Pour un usage d'habitation</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. - pour une maison individuelle : la construction dispose d'une zone refuge à l'étage, d'une surface de plancher minimale de 12 m², accessible par un escalier intérieur et équipé d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur ; - pour un collectif : la construction dispose pour chaque logement d'un niveau habitable au dessus des PHEC ; <u>Pour un usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs. <u>Pour les bâtiments d'intérêt général</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les apports de matériaux et mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.2.6	La création de gîtes ou de chambres d'hôtes par changement de destination d'un bâtiment ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les chambres sont placées aux étages supérieurs.

2.2.2.7	Les extensions , les annexes , les aménagements et les mises aux normes des établissements et installations stratégiques	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation hors de la zone inondable ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.2.8	La mise aux normes et l' extension des déchetteries	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - les déchets polluants sont stockés au-dessus des PHEC ; - les équipements sensibles sont placés au-dessus des PHEC ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.2.9	La mise aux normes et l' extension des stations d'épuration des eaux	Les règles suivantes sont cumulatives : - après l'étude des possibilités d'implantation en dehors de la zone inondable, la solution retenue devra être le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.2.2.10	Les extensions des aires d'accueil des gens du voyage ayant une existence juridique	Dans les conditions imposées aux nouvelles aires d'accueil des gens du voyage autorisées dans la zone, conformément à l'article 2.2.1.11.

2.3 : Règles applicables aux zones Bleues urbanisées BTF

Ce chapitre régit l'aménagement et l'utilisation des sols situés en zones urbanisées où les aléas sont qualifiés de **très forts** (hauteurs d'eau > 2,50 m et les vitesses d'écoulement < 0,50 m/s).

Ces terrains sont identifiés en zones **Bleues BTF** sur les cartes réglementaires.

Ces zones sont constructibles et aménageables sous certaines conditions définies à ce chapitre.

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont de :

- ne pas augmenter la population habitant dans la zone d'aléas très forts ;
- réduire la vulnérabilité du bâti existant.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.3.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.1 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.3.1.1	Les constructions à usage d' habitation et leurs annexes <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Les règles suivantes sont cumulatives : - le rez-de-chaussée est à au moins 0,50 m au dessus du terrain naturel ; - pour une maison individuelle : la construction dispose d'une zone refuge à l'étage, d'une surface de plancher minimale de 12 m² , accessible par un escalier intérieur et équipé d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur ; - pour un collectif : la construction dispose pour chaque logement d'un niveau habitable au dessus des PHEC ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 15% .
2.3.1.2	Les bâtiments d'intérêt général	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation hors de la zone inondable ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain,

		nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 40%.
2.3.1.3	Les constructions à usage d' activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 20%.
2.3.1.4	La démolition totale et la reconstruction volontaire des constructions à usage d' habitation ayant une existence juridique	Elle respecte les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'habitation de l'article 2.3.1.1.
2.3.1.5	La démolition totale et la reconstruction volontaire de bâtiments à usage d' activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles ayant une existence juridique	Elle respecte les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles de l'article 2.3.1.3.
2.3.1.6	Les serres, les tunnels agricoles et les installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation du sol	L'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 60% .
2.3.1.7	Les déchetteries	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation en dehors de la zone inondable ; - les déchets polluants sont stockés au-dessus des PHEC ; - les équipements sensibles sont placés au-dessus des PHEC ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.3.1.8	Les stations d'épuration des eaux, leur démolition / reconstruction	Les règles suivantes sont cumulatives : - après l'étude des possibilités d'implantation en dehors de la zone inondable, la solution retenue devra être le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.3.1.9	Les boisements constitués de plantations et les haies rurales	Sans prescription particulière.
2.3.1.10	Les aires d'accueil des gens du voyage et leurs équipements	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.3.1.11	Les aires de petits et grands passages des gens du voyage , et leurs équipements	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.3.1.12	Les constructions pour la création de gîtes ou de chambres d'hôtes	Elles respectent les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'habitation de l'article 2.3.1.1

2.3.2 Prescriptions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.2 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.3.2.1	Les extensions , les annexes des habitations ayant une existence juridique <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Sauf impossibilité technique démontrée, le niveau de plancher sera à 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Leur superficie est calculée : <u>* Pour les constructions, existantes avant l'approbation du présent plan de prévention</u> Dans la limite la plus favorable entre : - 15% de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante ; - 25 m² d'emprise au sol. <u>* Pour les constructions réalisées après l'approbation du présent plan de prévention</u> Dans la limite de 15% de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante. <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.3.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Les extensions et annexes sont admises dans la limite la plus favorable entre : - une augmentation de l'emprise au sol n'excédant pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation ; - une emprise au sol de toutes les constructions présentes sur l'unité foncière n'excédant pas 40%.
2.3.2.3	Les extensions , les annexes des constructions à usages d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles , ayant une existence juridique	Les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs. Les extensions et annexes sont admises dans la limite la plus favorable entre : - une augmentation de l'emprise au sol n'excédant pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention ; - une emprise au sol de toutes les constructions présentes sur l'unité foncière n'excédant pas 20 %.

2.3.2.4	Les extensions , les annexes , les aménagements et les mises aux normes des établissements recevant un public dépendant (ERP sensibles) ayant une existence juridique .	Les règles suivantes sont cumulatives : - la capacité d'accueil n'est pas augmentée ; - l'augmentation de l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière avant le 9 septembre 1998, n'excède pas 30%.
2.3.2.5	Les changements de destination d'une construction ayant une existence juridique	Ils ne sont autorisés que : <u>Pour un usage d'habitation</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - il est limité à un seul logement ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - la construction dispose d'une zone refuge à l'étage, d'une surface de plancher minimale de 12 m², accessible par un escalier intérieur et équipé d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur. <u>Pour un usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs. <u>Pour les bâtiments d'intérêt général</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - il n'existe pas de possibilité d'implantation hors de la zone inondable.
2.3.2.6	La création de gîtes ou de chambres d'hôtes par changement de destination d'un bâtiment ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les chambres sont placées aux étages supérieurs ; - ils ne créent pas de logement à usage d'habitation.

2.3.2.7	La mise aux normes et l' extension des déchetteries	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - les déchets polluants sont stockés au-dessus des PHEC ; - les équipements sensibles sont placés au-dessus des PHEC ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.3.2.8	La mise aux normes et l' extension des stations d'épuration des eaux	Les règles suivantes sont cumulatives : - après l'étude des possibilités d'implantation en dehors de la zone inondable, la solution retenue devra être le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.3.2.9	Les extensions des aires d'accueil des gens du voyage ayant une existence juridique	Dans les conditions imposées aux nouvelles aires d'accueil des gens du voyage autorisées dans la zone, conformément à l'article 2.3.1.10.

2.4 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées RN

Ce chapitre régleme l'aménagement et l'utilisation des sols situés en zones non urbanisées (zone d'expansion des crues : ZEC) quelques soient les hauteurs d'eau constatées lors de l'inondation de 1856. Les aléas y sont qualifiés de faibles, moyens, forts et très forts, sans vitesse marquée (les vitesses d'écoulement < 0,50 m/s).

Ils sont identifiés en zones **Rouges RN** sur les cartes réglementaires.

Ces zones sont inconstructibles à l'exception des cas prévus aux articles ci-dessous.

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont de :

- ne pas autoriser l'installation de nouvelles populations et d'activités industrielles ;
- réduire la vulnérabilité du bâti existant ;
- préserver les espaces non urbanisés de toute nouvelle urbanisation.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRi, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.4.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.1 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.4.1.1	Les constructions à usage de logement de fonction de l'exploitant agricole et leurs annexes , <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	En l'absence de possibilité d'une implantation hors de la zone inondable, sous les règles cumulatives suivantes : - un logement de fonction est inexistant sur l'exploitation ; - son activité impose une présence permanente ; - l'activité s'exerce en majorité dans la zone inondable ; - le logement est construit à moins de 100 mètres du bâtiment justifiant une présence permanente ; - la surface de plancher n'excède pas 150 m², réalisée en une ou plusieurs fois ; - le rez-de-chaussée est à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel ; - la construction comporte un niveau habitable à l'étage, d'une surface de plancher minimale de 12 m², accessible par un escalier intérieur et équipé d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.4.1.2	Les constructions à usage d'activités agricoles	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.4.1.3	La démolition totale et la reconstruction volontaire de bâtiments à usage d'activités agricoles ayant une existence juridique	Dans les conditions imposées aux constructions à usage d'activités agricoles de l'article 2.4.1.2.
2.4.1.4	Les serres, les tunnels agricoles et les installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation du sol	Sans prescription particulière.
2.4.1.5	Les déchetteries	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation en dehors de la zone inondable ; - les déchets polluants sont stockés au-dessus des PHEC ; - les équipements sensibles sont placés au-dessus des PHEC ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.4.1.6	Les stations d'épuration des eaux, leur démolition / reconstruction	Les règles suivantes sont cumulatives : - après l'étude des possibilités d'implantation en dehors de la zone inondable, la solution retenue devra être le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.4.1.7	Les boisements constitués de plantations et les haies rurales	Sans prescription particulière.
2.4.1.8	Les aires de petits et grands passages des gens du voyage , et leurs équipements	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.4.2 Prescriptions applicables aux constructions

Sont autorisés, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) **mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.2** ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.4.2.1	Les extensions , les annexes : - des constructions à usage d' habitation ; - des logements de fonction de l'exploitant agricole ; ayant une existence juridique <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Les règles suivantes sont cumulatives : - la construction principale existe avant la date d'approbation du présent plan de prévention ; - l'emprise au sol nouvelle totale ne dépasse pas 25 m² ; - sauf impossibilité technique démontrée, le niveau de plancher sera à 0,50 m au-dessus du terrain naturel ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.4.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logements à usage d'habitation ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation.
2.4.2.3	Les extensions , les annexes , des constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logements à usage d'habitation ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation.
2.4.2.4	Les extensions , les annexes , des constructions à usage d' activités agricoles , ayant une existence juridique	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.4.2.5	La création d'un logement de fonction agricole par le changement de destination d'une construction ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - le logement de fonction est inexistant sur l'exploitation ; - l'activité impose une présence permanente ; - l'activité s'exerce en majorité dans la zone inondable ; - un seul logement de fonction est autorisé. Il est construit à moins de 100 mètres du bâtiment justifiant une présence permanente ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. ; - la construction comporte un niveau habitable à l'étage, d'une surface de plancher minimale de 12 m², accessible par un escalier intérieur et équipé d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur.
2.4.2.6	La création de gîtes ou de chambres d'hôtes par changement de destination d'un bâtiment ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. ; - les chambres sont placées aux étages supérieurs ; - ils ne créent pas de logement à usage d'habitation.
2.4.2.7	La mise aux normes et l' extension des déchetteries	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - les déchets polluants sont stockés au-dessus des PHEC ; - les équipements sensibles sont placés au-dessus des PHEC ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.4.2.8	La mise aux normes et l' extension des stations d'épuration des eaux	Les règles suivantes sont cumulatives : - après l'étude des possibilités d'implantation en dehors de la zone inondable, la solution retenue devra être le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.4.2.9	Les extensions des aires d'accueil des gens du voyage ayant une existence juridique et les constructions et aménagements nécessaires à leur fonctionnement	Les règles suivantes sont cumulatives : - l'augmentation de la superficie de l'aire d'accueil existante à la date d'approbation du présent PPRi, n'excède pas 30% ; - elles ne créent pas de logements à usage d'habitation ; - elles ne permettent pas l'installation d'habitations légères de loisir (chalet, bungalow) ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.

2.5 : Règles applicables aux zones Rouges urbanisées RZDEU

Ce chapitre réglemente l'aménagement et l'utilisation des sols situés en zones urbanisées (**ZUD et AZU**) exposées au risque de dissipation d'énergie qui pourrait entraîner la destruction totale des bâtiments à l'arrière de la levée de la Loire.

Ils sont identifiés en zones **Rouges ZDEU** sur les cartes réglementaires.

Ces zones sont inconstructibles à l'exception des cas prévus aux articles ci-dessous.

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont :

- interdire l'installation de nouvelles populations et d'activités industrielles ;
- réduire la vulnérabilité du bâti existant ;
- préserver les espaces ouverts permettant l'écoulement des eaux.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.5.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.1 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.5.1.1	Les bâtiments d'intérêt général	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation en dehors de la zone inondable ; - ils ne comportent pas de logement à usage d'habitation ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 40% .
2.5.1.2	Les serres, les tunnels agricoles et les installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation du sol	L'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 60% .

2.5.2 Prescriptions applicables aux constructions existantes

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) **mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.2** ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.5.2.1	Les extensions , les annexes des habitations ayant une existence juridique <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Les règles suivantes sont cumulatives : - la construction principale existe avant la date d'approbation du présent plan de prévention ; - l'emprise au sol nouvelle totale ne dépasse pas 25 m² ; - sauf impossibilité technique démontrée, le niveau de plancher sera à 0,50 m au-dessus du terrain naturel ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.5.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. Les extensions et annexes sont admises dans la limite la plus favorable entre : - une augmentation de l'emprise au sol n'excédant pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation ; - une emprise au sol de toutes les constructions présentes sur l'unité foncière n'excédant pas 40% .
2.5.2.3	Les extensions , les annexes des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan de prévention du risque inondation.

2.5.2.4	Les extensions , les annexes , les aménagements et les mises aux normes des établissements recevant un public dépendant (ERP sensibles) ayant une existence juridique .	Les règles suivantes sont cumulatives : - la capacité d'accueil n'est pas augmentée ; - l'augmentation de l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, avant le 9 septembre 1998, n'excède pas 30%.
2.5.2.5	Les changements de destination d'une construction ayant une existence juridique	<u>Ils ne sont autorisés que :</u> <u>Pour les bâtiments d'intérêt général</u>, sous les règles cumulatives suivantes: - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. ; - ils ne créent pas de logement à usage d'habitation. <u>Pour un usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. ; - ils ne créent pas de logement à usage d'habitation ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieures.
2.5.2.6	La création de gîtes ou de chambres d'hôtes par changement de destination d'un bâtiment ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. ; - ils ne créent pas de logement à usage d'habitation ; - les chambres sont placées aux étages supérieurs.

2.6 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées RZDEN

Ce chapitre réglemente l'aménagement et l'utilisation des sols situés en zones non urbanisées (ZEC : zone d'expansion des crues) exposées au risque de dissipation d'énergie qui pourrait entraîner la destruction totale des bâtiments à l'arrière de la levée de la Loire.

Ils sont identifiés en zones **Rouges ZDEN** sur les cartes réglementaires.

Ces zones sont inconstructibles à l'exception des cas prévus aux articles ci-dessous.

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont :

- interdire l'installation de nouvelles populations et d'activités commerciales et industrielles ;
- réduire la vulnérabilité du bâti existant ;
- préserver les espaces ouverts permettant l'écoulement des eaux.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.6.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.1 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.6.1.1	Les constructions à usage d'activités agricoles	Les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1.
2.6.1.2	La démolition totale et la reconstruction volontaires de bâtiments à usage d'activités agricoles ayant une existence juridique	Dans les conditions imposées à celles des nouvelles constructions à usage d'activités agricoles de l'article 2.6.1.1.
2.6.1.3	Les serres, les tunnels agricoles et les installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation du sol	Sans prescription particulière.
2.6.1.4	Les boisements constitués de plantations et les haies rurales	Sans prescription particulière au-delà de 19,50 m du pied de la levée.

2.6.2 Prescriptions applicables aux constructions

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) **mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.2** ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.6.2.1	Les extensions , les annexes des habitations ayant une existence juridique <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Les règles suivantes sont cumulatives : - la construction principale existe avant la date d'approbation du présent plan de prévention ; - l'emprise au sol nouvelle totale ne dépasse pas 25 m² ; - sauf impossibilité technique démontrée, le niveau de plancher sera à 0,50 m au-dessus du terrain naturel ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.6.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation.
2.6.2.3	Les extensions , les annexes des constructions à usage d' activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles , ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'activités agricoles.

2.6.2.4	Les changements de destination d'une construction ayant une existence juridique	Ils ne sont autorisés que pour le général , sous les règles cumulatives suivantes : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - de ne pas créer de logement à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement.
---------	---	--

2.7 : Règles applicables aux zones de rénovation urbaine Bs spécifiques aux Ponts-de-Cé et à Saumur

Ce chapitre régleme l'aménagement des secteurs en rénovation urbaine exposés à des aléas très forts provoqués par des vitesses d'écoulement marquées ($V \geq 0,50$ m/s) ou par des hauteurs d'eau importantes ($H \geq 2,50$ m) pouvant être atteintes en quelques heures ou inclus dans une zone de dissipation d'énergie.

Ces secteurs sont critiques pour la gestion de crise et imposent que soient prises des dispositions particulières pour prévenir et mettre en sécurité les personnes.

Ce chapitre fixe les conditions particulières d'autorisation des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales et tertiaires et de **bâtiments d'intérêt général**, dans les quartiers de renouvellement urbain des Ponts-de-Cé et de Saumur.

Ce chapitre concerne uniquement les communes des **Ponts-de-Cé** et de **Saumur**.

- **aux Ponts-de-Cé**, le quartier des Portes-de-Cé, déjà fortement urbanisé, est exposé à la vidange du val d'Authion (retour de l'eau à la Loire) avec de fortes probabilités de vitesses d'écoulement marquées.

Entrée de ville de la commune, ce secteur présente un enjeu particulier de renouvellement urbain.

Sa requalification urbaine, nécessaire pour renforcer la visibilité de la commune au sein de l'agglomération angevine, est l'occasion de réduire la vulnérabilité globale de ce quartier, en identifiant un couloir de vidange, point bas de la topographie du secteur et en remplaçant les habitations individuelles par des immeubles collectifs ou intermédiaires. L'implantation des constructions ne devra pas augmenter l'impact sur la ligne d'eau.

- **à Saumur**, le centre ville est exposé à des probabilités d'inondation avec des hauteurs d'eau pouvant atteindre et dépasser les 2,50 m, dans des délais de submersion très courts, entre 4 et 5H00, comme l'étude de dangers des digues de Saumur l'évalue. Le quartier de Nantilly est en grande partie inclus dans la zone de dissipation d'énergie où l'aménagement et la rénovation urbaine sont réglementés par un "porter à connaissance" préfectoral en date du 22 février 2016, dont les dispositions seront remplacées par celles du présent PPR.

Ces secteurs sont identifiés en zone **Bleue Bs** sur les cartes réglementaires.

Ils sont constructibles et aménageables sous certaines conditions définies au présent chapitre.

Les objectifs poursuivis dans ces secteurs sont de :

- réduire la vulnérabilité globale des quartiers et des constructions ;
- identifier et préserver les couloirs de vidange aux Ponts-de-Cé ;
- prévoir l'évacuation, la gestion de crise et le retour à un état de fonctionnement normal de ces quartiers.

2.7.1 Prescriptions applicables aux nouvelles constructions, Constructions et Occupation du Sol

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.1 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.7.1.1	aux Ponts-de-Cé, dans le quartier des Portes de Cé sont autorisées : - les constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, tertiaires ; - les bâtiments d'intérêt général ; - les parkings collectifs semi-enterrés.	<u>Sous réserve des conditions préalables suivantes :</u> - une étude préalable démontre l'absence d'impact hydraulique des nouvelles constructions et identifie les secteurs d'écoulement nécessaires à la vidange du val ; - les nouvelles constructions autorisées ci-après sont réalisées <u>uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble</u>. * <u>les constructions à usage d'habitation</u>, sous les réserves cumulatives suivantes : - les nouveaux bâtiments sont conçus uniquement en habitat collectif ou intermédiaire ; - l'aménagement du secteur Bs ne dépasse pas 450 logements ; - le premier niveau habitable est situé au-dessus de 22,50 m NGF ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1. * <u>les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires</u>, sous les réserves cumulatives suivantes : - dans la limite des surfaces commerciales existantes à la date d'approbation du présent plan de prévention ; - le niveau de plancher est situé au-dessus de 22,00 m NGF ; - les constructions à vocation d'hébergement ne comportent pas de chambres en rez-de-chaussée ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'étude hydraulique préalable citée précédemment. * <u>les bâtiments d'intérêt général</u>, sous les conditions imposées à ces constructions en zones urbaines, à l'article 2.2.1.2.

		* <u>les parkings collectifs semi-enterrés, sous les règles</u> cumulatives suivantes : - l'impact a été jugé négligeable par l'étude hydraulique préalable ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'étude hydraulique préalable citée précédemment ; - l'accès est interdit en cas d'annonce de crue.
2.7.1.2	Dans le centre ville de Saumur, sont autorisées : - les constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, tertiaires ; - les bâtiments d'intérêt général.	<u>Sous réserve des conditions préalables suivantes :</u> - le gestionnaire de la digue de Saumur, classée par arrêté préfectoral en date du 24 avril 2013, s'engage à respecter les dispositions réglementaires relatives à la gestion administrative et technique de l'ouvrage ; - le gestionnaire s'engage également à réaliser les travaux de confortement et de maintien du niveau de protection défini <u>dans l'étude de danger et qui sera confirmé dans le dossier de régularisation du système d'endiguement ;</u> - les communes s'engagent à mettre à jour et à expérimenter leurs Plans Communaux de Sauvegarde tous les deux ans. * <u>les constructions à usage d'habitation</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les rez-de-chaussée sont situés au moins à 0,50 m au dessus du terrain naturel ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'étude hydraulique préalable citée précédemment. et avec les réserves suivantes : <u>en zone BS hors ZDE :</u> - le nombre de logements dans la zone ne dépasse pas 3 700 ; - ils sont conçus en maisons individuelles ou en collectifs, disposant d'un niveau habitable à l'étage d'une surface de plancher minimale de 12 m² ; - ils ne comportent pas de chambre en rez de chaussée ; - un bilan annuel est établi par la collectivité et transmis au Préfet.

		en zone ZDE au sein de la zone BS : - le nombre de logements dans la zone ne dépasse pas 330 ; - ils sont conçus uniquement en habitat collectif, sans logement en rez de chaussée ; - un bilan annuel est établi par la collectivité et transmis au Préfet. * les bâtiments d'intérêt général, sous les conditions imposées à ces constructions en zones urbaines, conformément à l'article 2.2.1.2. * les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, sous les règles cumulatives suivantes : - les rez-de-chaussée sont à au moins 0,50 m au dessus du terrain naturel ; - les constructions à vocation d'hébergement ne comportent pas de chambres en rez-de-chaussée ; - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'étude hydraulique préalable citée précédemment ; - si l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 40%.
2.7.1.3	Aux Ponts-de-Cé et à Saumur La démolition totale et la reconstruction volontaires des constructions ayant une existence juridique	- les projets situés sur la commune des Ponts-de-Cé doivent respecter les conditions cumulatives de l'article 2.7.1.1; - les projets situés sur la commune de Saumur doivent respecter les conditions cumulatives de l'article 2.7.1.2

2.7.2 Prescriptions applicables aux constructions existantes

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées aux chapitres 2.0 et 2.1.2 ainsi qu'aux articles suivants.

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.7.2.1	Les extensions , les annexes des habitations ayant une existence juridique <i>à l'exception des piscines traitées à l'article 2.1.1.12 et des abris de jardin traités à l'article 2.1.1.13</i>	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement supplémentaire ; - l'extension ou l'annexe ne dépasse pas l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation de plus de 25 m² . <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.7.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Elles ne comportent pas de construction à usage d'habitation, à l'exception du logement de fonction nécessaire à l'activité.
2.7.2.3	Les extensions , les annexes des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ; - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs. - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les extensions et les annexes sont admises dans les limites autorisées aux articles 2.7.1.1 et 2.7.1.2.
2.7.2.4	Les changements de destination d'une construction ayant une existence juridique	- les projets situés sur la commune des Ponts-de-Cé doivent respecter les conditions cumulatives de l'article 2.7.1.1 ; - les projets situés sur la commune de Saumur doivent respecter les conditions cumulatives de l'article 2.7.1.2, sans limitation de l'emprise au sol.
2.7.2.5	La création de gîtes ou de chambres d'hôtes par changement de destination d'un bâtiment ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - les chambres sont placées aux étages supérieurs ; - ils ne créent pas de logement à usage d'habitation.

2.8 : Règles applicables aux zones Rouges REPU

Ce chapitre régit l'aménagement et l'utilisation des sols situés sur l'île Offard à Saumur, sur le quartier Saint Aubin aux Ponts-de-Cé et sur les franges inondables en secteurs urbanisés des communes en rive gauche de la Loire où les vitesses d'écoulement peuvent être très fortes, lors des crues de la Loire.

Ils sont identifiés en zones **Rouges REPU** sur les cartes réglementaires.

Rappel : les zones du lit endigué de la Loire sont en grande partie régies par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) dans lequel des règles spécifiques s'appliquent (articles L 2124-16 à L 2124-18 du CGPPP).

Dans ces zones, l'objectif est de préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues ainsi que d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des constructions en implantant le rez-de-chaussée au-dessus des plus hautes eaux connues ou modélisées.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.8.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées au chapitre 2.0 ainsi qu'aux articles suivants :

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.8.1.1	Les mouvements de terrain	<u>Les mouvements de terrain et les régalages</u> sous les règles cumulatives suivantes : - ils sont sans apports extérieurs à la zone inondable en terme de volume et restent inférieurs à 400 m³ sur une même unité foncière ; - ils ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux ; - les déblais excédentaires sont évacués en dehors des zones inondables. Ces mouvements restent soumis aux dispositions réglementaires au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R214-1 et suivants, du code de l'environnement, ainsi qu'aux législations relatives aux installations classées et à l'urbanisme.
2.8.1.2	Les constructions à usage d' habitation et leurs annexes <i>à l'exception des abris de jardin traités à</i>	Les règles suivantes sont cumulatives : - les nouveaux bâtiments sont conçus uniquement en habitat collectif avec un premier niveau habitable à 0,50m au dessus des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur

	<i>l'article 2.8.1.16 et les piscines traitées à l'article 2.8.1.18</i>	aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 10% .
2.8.1.3	Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires	Les règles suivantes sont cumulatives : - les bâtiments sont conçus avec un rez-de-chaussée situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 10% .
2.8.1.4	La démolition totale et la reconstruction volontaire des constructions à usage d' habitation ayant une existence juridique	Elle respecte les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'habitation de l'article 2.8.1.2.
2.8.1.5	La démolition totale et la reconstruction volontaire de bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, ayant une existence juridique	Elle respecte les conditions imposées aux nouvelles constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires de l'article 2.8.1.3.
2.8.1.6	Les travaux de réalisation, d'entretien, de réparation des ouvrages de protection du val d'Authion	Les règles suivantes sont cumulatives : - ils répondent aux dispositions du plan de gestion des risques d'inondation du Bassin Loire Bretagne ; - ils sont conformes à l'avis de la Commission Inondations du Plan Loire.
2.8.1.7	Les infrastructures de transport et leurs équipements et les constructions nécessaires à leur exploitation et à leur entretien	Les règles suivantes sont cumulatives : - la solution retenue, parmi toutes celles envisagées, est le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - leurs fonctions rendent impossible toute implantation en dehors des zones inondables ; - toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues ; - les mouvements de terrain sont limités au strict nécessaire.
2.8.1.8	Les équipements d'intérêt collectif	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation en dehors de

		la zone inondable ; - les bâtiments sont conçus avec un rez-de-chaussée située au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. <i>Les nouvelles déchetteries et les stations d'épuration sont interdites en zones de vitesses marquées.</i>
2.8.1.9	Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements (abris, protections)	Les règles suivantes sont cumulatives : - les têtes de forage sont verrouillées ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1.
2.8.1.10	Les constructions d'équipements sportifs, de loisirs de plein air , l'aménagement de terrains de sports, de parcs, d'espaces verts, d'aires de camping-cars, et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées ; - une étude préalable démontre l'absence d'impact hydraulique des nouvelles constructions.
2.8.1.11	Les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - la conception de la structure, les installations, les équipements, nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48 H ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées.
2.8.1.12	Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, de tourisme, d'activités commerciales qui leur sont directement liées (<i>guinguettes, tentes, parquets</i>), et les installations, les équipements, nécessaires à leur fonctionnement	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - la conception de la structure, les installations, les équipements, nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48 H ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1.

2.8.1.13	Les aménagements légers et démontables pour l'observation des milieux naturels	Les règles suivantes sont cumulatives : - la conception de la structure, les installations, les équipements, nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48 H ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1.
2.8.1.14	L'aménagement de places de stationnement collectif en surface	Les règles suivantes sont cumulatives : - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements ; - leur accès est interdit en cas d'annonce de crue.
2.8.1.15	Les plans d'eau et les étangs	Les règles suivantes sont cumulatives : - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - ils sont creusés à plus de 19,50 m du pied de la levée et ne peuvent faire l'objet d'une autorisation préfectorale en deçà des 19,50 m ; - ils respectent la réglementation relative à la loi sur l'eau.
2.8.1.16	Les abris de jardin individuels et ceux des jardins familiaux	Leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² par jardin ou par lot dans les jardins familiaux. <i>Leur superficie n'entre pas dans le calcul des emprises au sol des annexes autorisées.</i>
2.8.1.17	Les clôtures et les haies d'enclos de jardin	Les règles suivantes sont cumulatives : - les parties pleines des clôtures n'excèdent pas 0,60 m de hauteur et les parties supérieures restent ajourées. Est considéré "ajouré" tout élément de construction qui ne constitue pas un obstacle au passage des eaux. - les haies sont maintenues à 1,80 m de hauteur et sont régulièrement débroussaillées et les résidus enlevés ou broyés dès l'achèvement de la coupe. <i>Les portails et portillons pleins sont autorisés ; La construction et/ou la reconstruction à l'identique d'un mur plein est autorisée pour la préservation d'un intérêt architectural et patrimonial.</i>
2.8.1.18	Les piscines enterrées non couvertes, annexe à l'habitation	Les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1. <i>Leur superficie n'entre pas dans le calcul des emprises au sol des annexes autorisées.</i>

2.8.2 Prescriptions applicables aux constructions

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles suivants et **au chapitre 2.0** (règles communes visant à réduire la vulnérabilité des constructions).

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.8.2.1	Les extensions , les annexes des habitations ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - la construction principale existe avant la date d'approbation du présent plan de prévention ; - l'extension ou l'annexe ne crée pas de logement supplémentaire à usage d'habitation ; - l'emprise au sol nouvelle totale ne dépasse pas 25 m² ; - sauf impossibilité technique démontrée, le premier niveau habitable se situe à 0,50 m au-dessus des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1. <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.8.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logements à usage d'habitation ; - sauf impossibilité technique démontrée, le rez-de-chaussée est situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation.
2.8.2.3	Les extensions , les annexes des constructions à usage d' activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles , ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ; - sauf impossibilité technique démontrée le rez-de-chaussée est situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation.

2.8.2.4	Les aménagements et travaux sur des bâtiments et des installations ayant une existence juridique (<i>s'applique aux habitations industrielles, commerciales, artisanales, agricoles</i>)	Il s'agit des travaux de rénovation aux normes des bâtiments qui n'ont pas pour objet de changer leur usage ou leur destination.
2.8.2.5	Les extensions, les annexes, les aménagements et mises aux normes des établissements et installations stratégiques	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - sauf impossibilité technique démontrée, le rez-de-chaussée est situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1.
2.8.2.6	L'aménagement et la mise aux normes des terrains à usage de camping, de caravanning ayant une existence juridique , et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement ou à leur valorisation telles que les piscines	Les règles suivantes sont cumulatives : - le projet n'entraîne pas d'augmentation de leur capacité d'accueil ; - les résidences mobiles de loisir (mobil-homes), qui conservent l'ensemble des équipements nécessaires à leur évacuation sous 48H, sont les seules installations ou constructions à vocation d'hébergement autorisées ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1. - le projet n'occasionne pas d'impact hydraulique.
2.8.2.7	Les extensions, les annexes, les aménagements et mises aux normes des équipements d'intérêt collectif	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - sauf impossibilité technique démontrée, les bâtiments sont conçus avec un rez-de-chaussée situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
2.8.2.8	La mise aux normes et les équipements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - le projet n'entraîne pas d'augmentation de leur capacité d'accueil ; - elle ne vise pas à l'installation d'habitations légères de loisirs (chalet, bungalow) ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1.
2.8.2.9	La reconstruction d'un bâtiment ayant une existence juridique après un sinistre autre qu'une	Les règles suivantes sont cumulatives : - le sinistre date moins de 10 ans ; - cela ne crée pas de logement supplémentaire ; - les limites d'emprise des bâtiments détruits sont

	inondation	conservées.
2.8.2.10	La réhabilitation des constructions ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - le gabarit et l'emprise au sol ne sont pas changés ; - les murs porteurs existants sont conservés.
2.8.2.11	Les changements de destination d'une construction ayant une existence juridique	Ils ne sont autorisés que : <u>Pour un usage d'habitation</u>, sous les règles cumulatives suivantes : - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1. - les bâtiments sont conçus uniquement en habitat collectif avec un premier niveau habitable à 0,50m au-dessus des plus hautes eaux connues. <u>Pour un usage d'activités</u> commerciales, artisanales, tertiaires, sous les règles cumulatives suivantes : - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1. - les bâtiments sont conçus uniquement avec un rez-de-chaussée situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
2.8.2.12	La création de gîtes ou de chambres d'hôtes par changement de destination d'un bâtiment ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ; - ils ne créent pas de logement à usage d'habitation ; - les bâtiments sont conçus uniquement avec un premier niveau habitable à 0,50m au-dessus des plus hautes eaux connues.
2.8.2.13	Les extensions , les annexes , des constructions d'équipements sportifs, de loisirs de plein air , de terrains de sports, de parcs, d'espaces verts, d'aires de camping-cars	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.8.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées ; - une étude préalable démontre l'absence d'impact hydraulique des nouvelles constructions.
2.8.2.14	Le renouvellement des parcelles forestières autorisées	Dans le cas de la mise en oeuvre d'un programme de "coupes et travaux d'une gestion durable des forêts", le reboisement final sera identique à celui existant sur l'unité foncière en amont de la mise en oeuvre du programme.

2.9 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées REPN

Ce chapitre régit l'aménagement et l'utilisation des sols situés entre le coteau en rive gauche et le pied de la levée en rive droite. Il regroupe des zones très peu ou non urbanisées et peu aménagées où les débits et les vitesses d'écoulement peuvent être très forts, lors des crues de la Loire.

Les lits mineurs de l'Authion et de ses affluents sont également réglementés par ce chapitre.

Ils sont identifiés en zones **Rouges REPN** sur les cartes réglementaires.

Rappel : les zones du lit endigué de la Loire sont en grande partie régies par le Code général de la propriété des Personnes Publiques (CGPPP) dans lequel des règles spécifiques s'appliquent (articles L 2124-16 à L 2124-18 du CGPPP).

Dans ces zones, l'objectif est de préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant.

2.9.1 Prescriptions applicables aux nouvelles Installations, Constructions et Occupations du Sol

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol (constructions, ouvrages, équipements, aménagements, travaux) mentionnées au chapitre 2.0 ainsi qu'aux articles suivants :

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
2.9.1.1	Les mouvements de terrain	<u>Les mouvements de terrain et les régalages</u> sous les règles cumulatives suivantes : - ils sont sans apports extérieurs à la zone inondable en terme de volume et restent inférieurs à 400 m³ sur une même unité foncière ; - ils ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux ; - les déblais excédentaires sont évacués en dehors des zones inondables. <i>Les grands modelages agricoles sont autorisés quelque soit leur volume.</i> Ces mouvements restent soumis aux dispositions réglementaires au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R214-1 et suivants, du code de l'environnement, ainsi qu'aux législations relatives aux installations classées et à l'urbanisme.
2.9.1.2	Les travaux de	Les règles suivantes sont cumulatives :

	réalisation, d'entretien et de réparation des ouvrages de protection du val d'Authion	- ils répondent aux dispositions des articles 2.9.1.1 et 2.9.1.2 ; - ils sont conformes à l'avis de la Commission Inondations du Plan Loire.
2.9.1.3	Les infrastructures de transport et leurs équipements et les constructions nécessaires à leur exploitation et à leur entretien	Les règles suivantes sont cumulatives : - la solution retenue, parmi toutes celles envisagées, est le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux ; - leurs fonctions rendent impossible toute implantation en dehors des zones inondables ; - toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues ; - les mouvements de terrain sont limités au strict nécessaire.
2.9.1.4	Les équipements d'intérêt collectif	Les règles suivantes sont cumulatives : - il n'existe pas de possibilité d'implantation en dehors de la zone inondable ; - les bâtiments sont conçus avec un rez-de-chaussée situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. <i>Les nouvelles déchetteries et les stations d'épuration sont interdites en zones de vitesses marquées.</i>
2.9.1.5	Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements (abris, protections)	Les règles suivantes sont cumulatives : - les têtes de forage sont verrouillées ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1.
2.9.1.6	Les constructions d'équipements sportifs, de loisirs de plein air, l'aménagement de terrains de sports, de parcs, d'espaces verts, d'aires de camping-cars, et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de construction à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées ; - une étude préalable démontre l'absence d'impact hydraulique des nouvelles constructions.
2.9.1.7	Les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - la conception de la structure, les installations, les

		équipements, nécessaires à leur un démontage et une évacuation sous 48H ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées.
2.9.1.8	Les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, de tourisme, d'activités commerciales qui leur sont directement liées (<i>guinguettes, tentes, parquets,...</i>) et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne comportent pas de constructions à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - la conception de la structure, les installations, les équipements, nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48 H ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1.
2.9.1.9	Les aménagements légers et démontables pour l'observation des milieux naturels	Les règles suivantes sont cumulatives : - la conception de la structure, les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement doivent pouvoir être démontés et évacués sous 48 H ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1.
2.9.1.10	L'aménagement de places de stationnement collectif en surface	Les règles suivantes sont cumulatives : - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements ; - leur accès est interdit en cas d'annonce de crue.
2.9.1.11	Les plans d'eau et les étangs	Les règles suivantes sont cumulatives : - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1 ; - ils sont creusés à plus de 19,50 m du pied de la levée et ne peuvent faire l'objet d'une autorisation préfectorale en deçà des 19,50 m ; - ils respectent la réglementation relative à la loi sur l'eau.
2.9.1.12	Les clôtures et les haies d'enclos de jardin	Les règles suivantes sont cumulatives : - les parties pleines des clôtures n'excèdent pas 0,60 m de hauteur et les parties supérieures restent ajourées. Est

		considéré "ajouré" tout élément qui constitue pas un obstacle au passage des eaux. - les haies sont maintenues à 1,80 m de hauteur et sont régulièrement débroussaillées et les résidus enlevés ou broyés dès l'achèvement de la coupe. <i>Les portails et portillons pleins sont autorisés. La construction et/ou la reconstruction à l'identique d'un mur plein est autorisée pour la préservation d'un intérêt architectural et patrimonial.</i>
--	--	--

2.9.2 Prescriptions applicables aux constructions

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol mentionnées au chapitre 2.0 ainsi qu'aux articles suivants :

Articles	Désignation <i>les termes en gras sont précisés au glossaire</i>	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes:
2.9.2.1	Les extensions , les annexes des habitations ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - la construction principale existe avant la date d'approbation du présent plan de prévention ; - l'extension ou l'annexe ne crée pas de logement à usage d'habitation ; - l'emprise au sol nouvelle totale ne dépasse pas 25 m² ; - sauf impossibilité technique démontrée, le premier niveau habitable se situe à 0,50m au-dessus des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1. <i>Les surélévations créant de la surface de plancher devront avoir un minimum de 12 m² de surface de plancher habitable et être accessibles de l'intérieur et permettre aussi une évacuation par l'extérieur (zone refuge).</i>
2.9.2.2	Les extensions , les annexes et la mise aux normes des bâtiments d'intérêt général	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logements à usage d'habitation ; - sauf impossibilité technique démontrée, le rez-de-chaussée est situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1 ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation.
2.9.2.3	Les extensions , les annexes des constructions à usage d' activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles , ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logements à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - sauf impossibilité technique démontrée, le rez-de-chaussée est situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur

		aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1 ; - l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan de prévention du risque inondation.
2.9.2.4	Les aménagements et travaux sur des bâtiments et des installations ayant une existence juridique (<i>s'applique aux habitations et aux activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles</i>)	Il s'agit des travaux d'entretien et de mise aux normes des bâtiments qui n'ont pas pour objet de changer leur usage ou leur destination.
2.9.2.5	Les extensions, les annexes, les aménagements et mises aux normes des établissements et installations stratégiques	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - sauf impossibilité technique démontrée, le rez-de-chaussée est situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1.
2.9.2.6	L'aménagement et la mise aux normes des terrains à usage de camping, de caravanning ayant une existence juridique, et les installations, les équipements nécessaires à leur fonctionnement ou à leur valorisation telles que les piscines	Les règles suivantes sont cumulatives : - le projet n'entraîne pas d'augmentation de leur capacité d'accueil ; - les résidences mobiles de loisir (mobil-homes), qui conservent l'ensemble des équipements nécessaires à leur évacuation sous 48H, sont les seules installations ou constructions à vocation d'hébergement autorisées ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1. - le projet n'occasionne pas d'impact hydraulique.
2.9.2.7	Les extensions, les annexes, les aménagements et les mises aux normes des équipements d'intérêt collectif	Les règles suivantes sont cumulatives : - la délocalisation du site hors de la zone inondable doit être étudiée et le choix du maintien sur place justifié ; - sauf impossibilité technique démontrée, les bâtiments sont conçus avec un rez-de-chaussée situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

2.9.2.8	La mise aux normes et les équipements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - le projet n'entraîne pas d'augmentation de leur capacité d'accueil ; - elle ne vise pas à l'installation d'habitations légères de loisir (chalet, bungalow) ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1.
2.9.2.9	La reconstruction d'un bâtiment ayant une existence juridique après un sinistre autre qu'une inondation	Les règles suivantes sont cumulatives : - le sinistre date de moins de 10 ans ; - cela ne crée pas de logements supplémentaires ; - les limites d'emprise des bâtiments détruits sont conservées.
2.9.2.10	La réhabilitation des constructions ayant une existence juridique	Les règles suivantes sont cumulatives : - le gabarit et l'emprise au sol ne sont pas changés ; - les murs porteurs existants sont conservés.
2.9.2.11	Les changements de destination d'une construction ayant une existence juridique	Ils ne sont autorisés que pour les usages mentionnés à l'article 2.9.1.6 et sous réserve du respect des règles cumulatives.
2.9.2.12	Les extensions , les annexes des constructions d'équipements sportifs, de loisirs de plein air , de terrains de sports, de parcs, d'espaces verts, d'aires de camping-cars	Les règles suivantes sont cumulatives : - elles ne créent pas de logement à usage d'habitation ou à vocation d'hébergement ; - les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.9.1.1 ; - les surfaces imperméabilisées sont limitées aux cheminements en dehors des emprises au sol des constructions autorisées ; - une étude préalable démontre l'absence d'impact hydraulique des nouvelles constructions.
2.9.2.13	le renouvellement des parcelles forestières autorisées	Dans le cas de la mise en oeuvre d'un programme de "coupes et travaux d'une gestion durable des forêts", le reboisement final sera identique à celui existant sur l'unité foncière en amont de la mise en oeuvre du programme.

Titre III - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

3.1 : Mesures recommandées pour les bâtiments existants

Sans être rendus obligatoires, en application de l'article **L562-1** du code de l'environnement, les travaux et aménagements désignés ci-après sont néanmoins recommandés :

3.1.1 Recommandations pour les constructions à usage d'habitation

- réaliser un auto-diagnostic de vulnérabilité de son habitation ;
- utiliser des matériaux insensibles à l'eau, à l'occasion des travaux d'aménagement intérieur ou de réhabilitation des bâtiments existants ;
- renforcer les murs porteurs, à l'occasion des travaux de réhabilitation ;
- assurer une ventilation naturelle des vides sanitaires, et un drainage et une étanchéité des murs porteurs pour éviter les conséquences des remontées de nappe ;
- sauf impossibilité technique, installer les équipements sensibles (chaudières, production d'eau chaude, machinerie d'ascenseurs, VMC) au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- installer des **batardeaux** permettant de limiter la pénétration de l'eau par les ouvertures ;
- établir un plan familial de mise en sureté ;
- **pour les maisons n'en disposant pas, réaliser un niveau habitable**, accessible par un escalier intérieur et équipé d'une fenêtre de toit permettant une évacuation par l'extérieur, d'une surface de plancher d'au moins **12 m²**.

"Le Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant" édité en 2012 par Le Ministère de l'égalité des Territoires et du Logement – Ministère de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie fournit les renseignements techniques relatifs aux mesures recommandées ci-dessus.

3.1.2 Recommandations pour les autres bâtiments

Les mesures recommandées à l'article précédent s'appliquent aussi à toutes les constructions et établissements existants implantés en zone inondable. Les objectifs de prévention et les diagnostics de vulnérabilité doivent permettre de prioriser leur mise en oeuvre.

3.1.3 Recommandations pour les collectivités locales

Conformément aux articles **R 566-16** et **R566-17** du code de l'environnement, la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation des vals de l'Authion et de la Loire a été approuvée par les Préfets de Maine-et-Loire et d'Indre-et-Loire le 18 août 2017. Son plan d'actions concourt aux objectifs du Plan de gestion du Bassin Loire-Bretagne. Les collectivités locales doivent contribuer à la mise en oeuvre de ces actions, et plus particulièrement celles relatives à la culture du risque et à la préparation de la gestion de crise. Elles devraient également intégrer les risques dans l'aménagement de leur territoire et faire en sorte de réduire la vulnérabilité aux inondations des réseaux existants d'assainissement et d'alimentation en eaux potable, d'énergie et de communication. A cet effet, elles devraient établir un plan de continuité d'activité des services publics en situation dégradée.

3.2 : Mesures rendues obligatoires par l'existence d'un plan de prévention

3.2.1 Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs

Conformément à l'article **R125-10** du code de l'environnement, dans les communes où un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été prescrit ou approuvé, le maire est tenu d'informer sa population sur les risques majeurs.

Conformément à l'article **R125-11** du code de l'environnement, cette information est consignée dans un document d'information communal sur les risques majeurs (**DICRIM**) établi sous la responsabilité du maire.

Le **DICRIM** doit être consultable, sans frais, à la mairie et son existence doit être portée à la connaissance de la population, par affichage à la mairie pendant une durée d'au moins deux mois.

Il doit indiquer les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde répondant aux risques majeurs susceptibles d'affecter la commune.

Les consignes de sécurité figurant dans le **DICRIM** sont portées à la connaissance du public par voie d'affiches, à la mairie et dans tous les établissements, immeubles et terrains mentionnés à l'article **R125-14** du code de l'environnement.

3.2.2 Information du public

Conformément à l'article **L125-2** du code de l'environnement, dans les communes sur le territoire desquelles a été prescrit ou approuvé un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le maire informe la population, au moins une fois tous les deux ans par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié, sur les caractéristiques des risques naturels connus dans la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du plan, les modalités d'alerte, l'organisation des secours, les mesures prises par la commune pour gérer le risque, ainsi que sur les garanties prévues à [l'article L. 125-1](#) du code des assurances.

À cette occasion des actions d'information communale, le risque d'inondation et les dispositions contenues dans le présent plan de prévention devront être évoqués.

En application de l'article **L563-3** du code de l'environnement, le Maire procède à l'inventaire des repères de crues existant sur le territoire communal et établit les repères correspondant aux crues historiques, aux nouvelles crues exceptionnelles. La commune ou le groupement de collectivités territoriales compétent matérialisent, entretiennent et protègent ces repères conformément au décret n°**2005-233**.

3.2.3 Information des Acquéreurs et Locataires (IAL)

La **loi du 30 juillet 2003** relative à la prévention des risques naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article **77**, codifié à l'article **L125-5** du code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone couverte par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

En application du décret n°**2005-134** du 15 février 2005, le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier, localisé en zone de risques, doit établir l'état des risques, auxquels le bâtiment faisant l'objet de la vente ou de la location, est exposé.

L'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005, portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels, est entré en vigueur le 3 août 2018.

À cet effet sont établis directement par le vendeur ou le bailleur :

- un "état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)" établi moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de vente ou de location, en se référant aux informations arrêtées par chaque préfet de département, consultable en préfecture, sous-préfecture ou mairie du lieu où se trouve le bien, ainsi que sur le portail internet de la préfecture ;
- l'information écrite précisant les sinistres sur le bien ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où le vendeur où le bailleur a été propriétaire où dont il a été lui-même informé par écrit lors de l'achat du bien.

Cet état des risques ainsi constitué doit être joint à la promesse de vente et à l'acte de vente, et dans le cas des locations, à tout contrat écrit de location. En cas de vente, il doit être à jour lors de la signature du contrat, en application de l'article **L271-5** du code de la construction.

Les informations relatives à l'IAL sont consultables sur le portail internet de la préfecture de Maine et Loire:

<http://www.maine-et-loire.gouv.fr/informations-acquereurs-locataires-ial-r853.html>

3.2.4 Plan Communal de Sauvegarde

Conformément à l'**article 13 de la Loi 2004-811** de modernisation de la sécurité civile, un plan communal de sauvegarde (PCS) est obligatoire dans les communes couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé. Le PCS est établi à l'échelle communale ou intercommunale.

Il regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en oeuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population.

Le PCS doit être compatible avec les plans d'organisation des secours arrêtés en application des dispositions de l'**article 14 de la Loi 2004-811**.

Dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, un plan intercommunal de sauvegarde peut être établi en lieu et place du plan prévu au premier alinéa. En ce cas, il est arrêté par le président de l'établissement public et par chacun des maires des communes concernées.

La mise en oeuvre du plan communal ou intercommunal de sauvegarde relève de la compétence du maire sur le territoire de sa commune.

Le décret n° **2005-1156 du 13 septembre 2005** précise le contenu du PCS et détermine les modalités de son élaboration et de son actualisation qui doivent être arrêtées dans les 2 ans à compter de la date d'opposabilité du présent plan de prévention.

3.2.5 Obligations pour les campings et les aires des gens du voyage

En application de l'article **L443-2** du code de l'urbanisme, un **plan d'évacuation préventive** doit être établi en cohérence avec les dispositions du plan communal de sauvegarde (PCS) de la commune et du plan ORSEC d'évacuation du val d'Authion