



Communauté de communes Sud Sarthe

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU P.L.U.i

Par délibération en date du 11 juillet 2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes Sud Sarthe a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le dossier est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Sud Sarthe, 5 rue des écoles, 72800 Aubigné-Racan. Il peut également être consulté sur les sites suivants : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr et www.comcomsudsarthe.fr.

République Française

Département Sarthe

Communauté de Communes Sud Sarthe

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 11 juillet 2024

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
38	31	34

Vote
A l'unanimité
Pour : 34
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Préfecture du Mans
Le 19 juillet 2024

Et Publication ou notification
du : 19 juillet 2024

L'an 2024, le 11 juillet à 18h, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Sud Sarthe s'est réuni à la salle des fêtes de VERNEIL LE CHETIF - sous la présidence de Monsieur François BOUSSARD, Président, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par mail aux conseillers communautaires le 04 juillet 2024. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte des pôles de la Communauté de Communes le 04 juillet 2024.

Présents (31) : M. BOUSSARD François, Président. Mmes : BODRAIS Séverine, BOUREL Corinne, DELAPORTE Monique, DONNE Catherine, HUTEREAU Laurence, IGLESIAS Valérie, LATOUCHE Béatrice, LEVIAU Ghislaine, MARTIN Christiane, RENAUDIN Maryvonne, ROBINEAU Lydia ; Mrs : ALLARD Mickaël, AMY Jean-Claude, CHANTOISEAU Thierry, de NICOLAY Louis-Jean, DUVAL Michel, FRIZON Roland, GAYAT Xavier, GOUBAND Jean, GUILLON Emile, LE BOUFFANT Yves, LELARGE Christian, LORIOT Jean-Luc, MOURIER Nicolas, NERON Michel, OUVRARD Pierre, PAQUET Dominique, PEAN Stéphane, POSTMA Siebe et ROUSSEAU Antony.

Absent excusé ayant donné procuration (3) :

Mme BAREAU Delphine a donné pouvoir à Mr Pierre OUVRARD
Mme JARROSSAY Nathalie a donné pouvoir à Mr Thierry CHANTOISEAU
Mr MENAGER Julien a donné pouvoir à Mme LEVIAU Ghislaine

Absents excusés (4) :

Mrs LESSCHAEVE Marc, MARTINEAU Eric, GUERANGER Vincent et ROCTON Gérard.

A été nommé secrétaire de séance : Mr ALLARD Mickael

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte.

2024 DC 063Ter : Modification du PLUi

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Sud Sarthe approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 13/02/2020 ;

Vu l'arrêté de lancement de la procédure de modification du PLUi Sud Sarthe en date du 23 juin 2023;

Vu l'avis de la MRAe en date du 11 septembre 2023 ne soumettant pas la modification du PLU à une évaluation environnementale ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 septembre 2023 portant décision de la personne publique responsable de la modification du PLUi de ne pas procéder à une évaluation environnementale ;

Vu la notification du projet de modification du PLUi aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de modification du PLUi ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 26 février 2024 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les remarques formulées pendant l'enquête publique, qui s'est tenue du 25 mars 2024 au 25 avril 2024 nécessitent quelques modifications mineures :

- Apporter les justifications complémentaires demandées par les Personnes Publiques Associées et Consultées à la notice de présentation.
- Modifier les destinations autorisées en zone Nyi (interdire l'artisanat).
- Vérifier les bâtiments retenus en changement de destination, rectifier les erreurs notifiées (localisation et photos) et ajouter les bâtiments demandés lors de l'enquête publique lorsqu'ils sont éligibles au regard des critères.
- Modifier les destinations du règlement en lien avec la réforme du code de l'urbanisme de décembre 2023.
- Mettre à jour la notice de présentation par rapport aux éléments modifiés ci-avant et mettre à jour le tableau comparatif des surfaces avant/après modification.
- Supprimer la protection des vergers sur une parcelle à Mansigné, résultant d'une erreur matérielle.

Considérant que la modification du PLUi telle que présentée au Conseil communautaire est prête à être approuvée, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de ces éléments, vu l'avis favorable des membres du bureau communautaire, les membres du Conseil communautaire décident de :

- **APPROUVER** les modifications telles qu'elles sont annexées à la présente délibération
- **AUTORISER** le Président à déposer ces modifications sur le Géoportail de l'Urbanisme, après transmission au service de légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme

En l'Hôtel Communautaire, le 11/07/2024

Le Président

François BOUSSARD



Communauté de communes de

SUD SARTHE

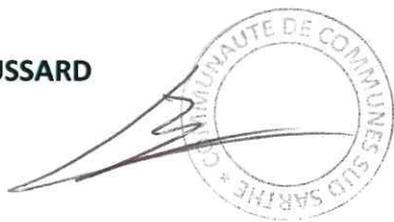
Modification n°1 du PLUi



Réglement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2024 approuvant les dispositions de la modification n°1 du PLUi

Le Président,
François BOUSSARD



PLUi APPROUVÉ LE : 13/02/2020
REVISION ALLÉGÉE DU 11/02/2021
MODIFICATION N°1 DU 11/07/2024

Dossier
22047234_P_CCSUDSARTHE-801
14/06/2024

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

SOMMAIRE

.....	1
INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT	3
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	11
REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	11
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	11
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES.....	12
DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES	12
ARCHEOLOGIE.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS.....	16
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES.....	20
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	21
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	38
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	56
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	58
TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	66
ANNEXE 1 : LECTURE ARCHITECTURALE DU BATI.....	78
ANNEXE 2 : FICHES DE LA CHARTE ARCHITECTURALE	81

2

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLUi

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communautaire de la Communauté de communes Sud Sarthe. 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 (PADD).

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.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a, règlement écrit) et d'une partie graphique, laquelle comporte plusieurs documents (Pièces 04b, 04c1 et 04c2, documents graphiques).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme **dans un rapport de conformité**.

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 PLUi doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Communes couvertes par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Aubigné-Racan,
- La Bruère-sur-Loir,
- La Chapelle-aux-Choux,
- Château-l'Hermitage,
- Chenu,
- Coulongé,
- Le Lude (communes déléguées de Dissé-sous-le-Lude et du Lude)
- Luché-Pringé,
- Mansigné,
- Mayet,
- Pontvallain,
- Requeil,
- Saint-Germain-d'Arcé,
- Saint-Jean-de-la-Motte,
- Sarcé,
- Savigné-sous-Le-Lude,
- Vaas,
- Verneil-le-Chétif et
- Yvré-le-Pôlin

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- 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, 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 :

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux zones urbaines mixtes des villes et bourgs du territoire Sud Sarthe, caractérisées par des formes urbaines et qualités architecturales diverses (centres-bourgs préservés et extensions pavillonnaires plus récentes).

- Un secteur UBa a été créé, correspondant aux zones urbaines non desservies par un système d'assainissement non collectif .
- Un secteur UBi a été créé, correspondant aux zones urbaines mixtes concernées par l'application du règlement du PPRi du Loir (Plan de Prévention du Risque Inondation).
- Un secteur UBz a été créé, correspondant au site de développement d'hébergement insolite en zone agglomérée à la Chapelle-aux-Choux.

4

UI : La zone UI est une zone urbanisée à vocation principale d'activités économiques, correspondant aux zones et sites d'activités économiques existants :

- **Aubigné-Racan** : site en centre Ville, ZA de l'Ecobue, ZA de l'Orière, ZA des Boulas ;
 - **Chenu** : site de Grande Rue, site artisanal rue Saint-Jean, site de la RD141
 - **Le Lude** : ZA des Tourelles ; site Candia, site de Dissé ;
 - **Luché-Pringé** : ZA du Breil ; site rue de la Flèche, et friche industrielle route de la Flèche ;
 - **Mansigné** : ZA du Barreau ; site du Fromenteau ; site de la Gare ;
 - **Mayet** : ZA du Guittion ; ZA du Vieux Moulin ;
 - **Pontvallain** : ZA de la Bousardière ; ZA des Sablons ; ZA de Loupendu ;
 - **Requeil** : ZA de la Belle Croix1 et 2 ;
 - **Saint-Germain-d'Arcé** : site de la rue de l'Eglise
 - **Vaas** : ZA du Roineau ; site rue des Glycines, site de la Bénétie
 - **Yvré-le-Pôlin** : site d'activités route de la Fontaine-Saint-Martin
- Un secteur UIc a été créé pour délimiter le périmètre au sein duquel de nouveaux commerces peuvent s'implanter avec des conditions de surfaces (Intermarché et Lidl au Lude ; Carrefour Market et Spar à Mayet)

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle des communes correspondant à :

- **Aubigné-Racan** : Salle polyvalente et stade ; ateliers municipaux ; cimetière ;
- **La Bruère-sur-Loir** : Salle des fêtes ; Terrain de tennis ;
- **La Chapelle-aux-Choux** : Cimetière ; Stade ; ateliers municipaux ;
- **Château-l'Hermitage** : Salle polyvalente ;
- **Coulongé** : Ecole ; stade ;
- **Le Lude** : Collèges et équipements sportifs (Le Lude) cimetière (Dissé) ; terrains de sports (Dissé) ; cimetière (Dissé) ; Salle polyvalente (Dissé) ;
- **Luché-Pringé** : Salle polyvalente et ateliers municipaux ; cimetière ; stade ;
- **Mansigné** : Stade ; cimetière ; salle polyvalente ;
- **Mayet** : sites des deux Ecoles ; collège ; stades ; cimetière ;
- **Pontvallain** : Collège ; stade et salle polyvalente ; parc de jardins ; cimetière
- **Requeil** : Cimetière ; stade ;
- **Saint-Germain-d'Arcé** : Ecole et terrains de sports ;

- **Saint-Jean-de-la-Motte** : Salle polyvalente ; stade
- **Sarcé** : Cimetière ; parc urbain ; salle polyvalente ;
- **Savigné-sous-Le-Lude** : terrains de sports et cimetière ;
- **Vaas** : Mairie, stade, salle polyvalente et école ; stade du Roineau
- **Verneil-le-Chétif** : Cimetière, Mairie et école ;
- **Yvré-le-Pôlin** : Stade et SDIS ; salle polyvalente ; école et parc public ; cimetière ;

- Un secteur UEa a été créé pour délimiter le périmètre de secteurs d'équipements pouvant accueillir des activités de services à Pontvallain.

- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh**, à **vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant les sites d'extension urbaines ou de densification d'une surface significative
- Un secteur **1AUi**, à **vocation dominante d'activités économiques** a été créé, identifiant l'extension des zones d'activités économiques suivantes :
 - **Aubigné-Racan** : ZA de l'Ecobue ; Loirécopark
 - **Le Lude** : ZA des Tourelles
 - **Mansigné** : ZA du Barreau
 - **Pontvallain** : ZA de Loupendu
 - **Requeil** : ZA de la Belle Croix
 - **Vaas** : Loirécopark
- Un secteur **1AUienr**, à **vocation dominante d'aménagements pour la valorisation des énergies renouvelables** a été créé, identifiant les sites suivants :
 - **Aubigné-Racan** : Loirécopark ouest
 - **Vaas** : Loirécopark est

2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Il concerne les communes suivantes :

- **Le Lude** : route de Tours
- **Mansigné** : Jardins du bourg
- **Pontvallain** : Deuxième phase du lotissement, abords de la déviation
- **Sarcé** : Site des arrières de l'Eglise
- **Vaas** : Abords de la déviation, secteur des Hauts Moriers

- **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.

- Un secteur **Ap** a été créé, identifiant les secteurs dont les droits à construire sont limités pour préserver les vues patrimoniales.
 - **Château-l'Hermitage** : abords du bourg
 - **Luché-Pringé** : abords de Gallérande
 - **Mayet** : abords du Fort des Salles
 - **Yvré-le-Pôlin** : entrée de bourg
- Un sous-secteur **Ay** a été créé à **Chenu**, permettant le transfert en zone agricole d'une activité complémentaire à l'activité arboricole aujourd'hui contrainte en zone agglomérée (mécanique agricole)

- **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 ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Un sous secteur **Ni** a été créé afin d'identifier la zone naturelle inscrite dans la zone d'aléa fort du PPRi, ce secteur étant inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Loir.

Un sous-secteur **Nenr** (STECAL) a été créé, identifiant une zone favorable à l'implantation de dispositifs de valorisation d'énergies renouvelables.

- **Aubligné-Racan** : site de l'ancienne déchetterie
- **La Chapelle aux Choux** : site de développement photovoltaïque

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant le site de Cherré (Aubligné-Racan), d'intérêt archéologique permettant sa mise en valeur.
- Un secteur **Nc** (STECAL) a été créé, identifiant les carrières autorisées à la date d'approbation du PLUi.
 - **La Bruère-sur-Loir**
 - **Vaas**
 - **Le Lude**
 - **La Chapelle-aux-Choux**
- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant la zone d'équipements à vocation publique insérés dans un cadre naturel.
 - **Aubligné-Racan** : site du parc de loisirs, site du terrain de motocross, site de la Fromandière
 - **la Bruère-sur-Loir** : Site de la Maison Rouge
 - **Luché-Pringé** : Etangs de la Motterie
 - **Le Lude** : site de Malidor, site de Vaunaval, piscine municipale
 - **Mayet** : site des abords du Carrefour
 - **Saint-Jean-de-la-Motte** : site du Ruisseau de Carpentras
 - **Vaas** : site du Parc de loisirs, site de la Brunetière, site du terrain de motocross
 - **Verneil-le-Chétif** : site du château de Mangé
 - **Yvré-le-Pôlin** : parc
- Un secteur **Ngv** (STECAL) a été créé, correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.
 - **Aubligné-Racan** : aires d'accueil des gens du voyage
 - **Le Lude**
- Un secteur **Nh** (STECAL) a été créé, correspondant aux hameaux retenus pour être densifiés.
 - **la Bruère-sur-Loir** : le Joncheray
 - **Chenu** : La Vallée de la Rivière
 - **La Chapelle-aux-Choux** : le Port
 - **Château l'Hermitage** : Beauregard
 - **Luché-Pringé** : Les Chouannières
 - **Mansigné** : Chevigné, le Radoit, le Bourgeot,
 - **Mayet** : Sainte Croix
 - **Pontvallain** : les Cormiers-Loupendu
 - **Requeil** : la Servinière, la Lijonnière,
 - **Saint-Jean-de-la-Motte** : le Frêne, la Croix Bourdon, Chambrioux ;

- **Vaas** : Les Hauts Moriers
 - **Vaas – Saint-Germain-d’Arcé** : Les Halles
 - **Verneil-le-Chétif** : Chesnelay
- Un secteur **Nj** (STECAL) a été créé, permettant la reconnaissance des secteurs de jardins faisant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Ils concernent les communes suivantes :
- **Luché-Pringé**
 - **Le Lude**
 - **Mayet**
 - **Requeil**
 - **Sarcé**
 - **Savigné-sous-le-Lude**
 - **Vaas**
 - **Saint-Germain-d’Arcé**
 - **Verneil-le-Chétif**
 - **Yvré-le-Pôlin**
- Un secteur **Ni** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation d’étangs pour le tourisme ou les loisirs halieutiques sur les sites suivants :
- **La Bruère-sur-Loir** : Etangs de la Picardière
 - **Mansigné** : base de loisirs
- Un secteur **Nlc** (STECAL) a été créé, permettant l’évolution des campings existants. Ont ainsi été définis :
- **Luché-Pringé** : camping municipal
 - **Le Lude** : camping municipal
 - **Mayet** : camping municipal
 - **Vaas** : camping municipal
- Un secteur **Ns** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation touristique des châteaux :
- **Coulongé** : château des Aiguebelles
 - **Saint-Germain d’Arcé** : château d’Amenon
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation de sites remarquables en secteur de coteau.
- **Aubigné-Racan** : coteau du Moulin de Cherré
 - **Luché-Pringé** : secteur des Caforts
 -
- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, permettant l’évolution des entreprises isolées dans l’espace naturel ou agricole.
- Un secteur **Nyi** (STECAL) a été créé, permettant l’évolution des activités industrielles isolées dans l’espace naturel ou agricole.

Un **SPR** (site patrimonial remarquable) couvre le centre-bourg de Luché-Pringé et un autre SPR est en cours d’élaboration dans la ville du Lude.

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT :

- TITRE 1** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
- TITRE 2** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE 3** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE 4** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE 5** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISEE DE PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT :

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

- I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
- I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

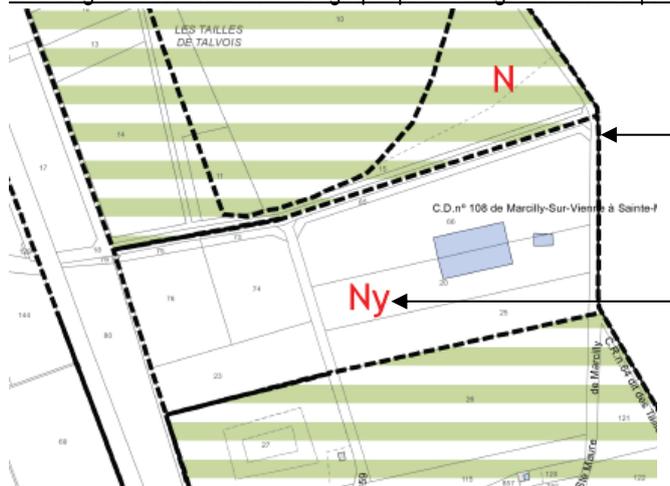
- II.1 Hauteur et implantation des constructions
- II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4 Stationnement : Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux : Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones

- III.1 Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2 Desserte par les réseaux

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



Tiré noir = limite de zone

Lettres en rouge :

Lettre majuscule : nom de zone

Lettre minuscule : nom de secteur

2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones) et, le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLUi).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- **Où puis-je construire ? Que puis-je construire ? Quel aménagement puis-je réaliser ?** Je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;
- **Comment prendre en compte mon environnement ?** Je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- **Comment puis-je me raccorder aux équipements et réseaux ?** Je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLUi qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- les servitudes d'utilité publique ; (PPRi du Loir notamment)
- les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de DPU -Droit de Préemption Urbain- ...) ;
- les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles, zones présumées sous-cavées, zones soumises à des risques de mouvements de terrain.

Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones et notamment :

- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N en dehors des STECAL (L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation d'édifices remarquables, d'ensembles bâtis remarquables, de sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme) des éléments de la trame végétale ;
- délimitation des terrains sur lesquels sont institués :
 - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L. 151-41 1^o du Code de l'Urbanisme) ;
 - des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L. 151-41 2^o du Code de l'Urbanisme) ;
- localisation des bandes d'application des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme aux abords des autoroutes, routes express, déviations au sens du Code de la voirie routière et autres routes classées à grande circulation ;

- délimitation des périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (R. 151-6 du Code de l'Urbanisme) ;

LEXIQUE

Bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi : il est régulièrement fait mention de cette notion dans le règlement du PLUi pour définir le champ de ce qui est autorisé pour un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, mais aussi à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, si le bâtiment a été démoli (sauf suite à un sinistre) entre l'approbation du PLUi et la date de la demande d'autorisation d'urbanisme, il est considéré comme n'ayant plus d'existence et donc plus de possibilité d'évolution.

Acrotère : Élément de façade situé au dessus d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes fonctions (esthétique et/ou décorative ou utilitaire).

Cavités / Marnières : ces zones correspondent à d'anciens sites d'extraction supposés ou avérés, n'ayant pas été comblés, et sur lesquels des risques de mouvements de terrain et d'effondrement existent. Une étude de sol est conseillée avant implantation.

Égout de toiture : La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de du mur de façade.

Implantation du bâti : correspond aux limites extérieures du plan masse de la construction. Ces limites peuvent se positionner soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en observant un recul minimal par rapport à l'emprise publique. Ce recul est alors calculé perpendiculairement à la limite de l'emprise publique.

Mur de soutènement : construction verticale qui permet de contenir les terres situées topographiquement plus hautes.

Unité foncière : ensemble des parcelles contigues appartenant à un même propriétaire.

Changement de destination : Les bâtiments identifiés au règlement graphique du PLUi en zone agricole et naturelle peuvent changer de destination. L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF, en zone A et à l'avis conforme de la CDNPS, en zone N (art. L. 151-11 du CU), sauf pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles.

Les changements de destination sont soumis à autorisation d'urbanisme selon la nature des travaux.

Dans le cas d'un changement de sous-destination au sein d'une même destination (*Cf tableaux des destination autorisées dans chaque zone*) sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise.

L'ensemble des règles du PLU sont à respecter. Une vigilance particulière est à observer sur les réseaux, et les aires de stationnement. Le changement de destination concerne également l'accès à la parcelle qui devra faire l'objet d'un avis favorable du gestionnaire de voirie.

Les destinations applicables aux PLU sont au nombre de cinq (art. R. 151-27 du CU) : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces destinations sont subdivisées en 20 sous-destinations (art. R. 151-28 du CU).

La destination d'un bâtiment correspond à ce pourquoi il a été conçu, autorisé, réalisé ou transformé. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R. 151-29 du CU). La destination d'une construction et l'usage sont à distinguer.** L'usage d'un local correspond à l'utilisation qui en est réellement faite (ex : logement, stationnement de véhicules, stabulation, stockage).

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L.111-1 à L.111-25 et R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30. 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.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

L.111-15 du Code de l'Urbanisme : 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, le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut en disposer autrement.

LA RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

L. 111-23 : La **restauration d'une construction, dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien (bâti traditionnel, en pierre et antérieur au XXème siècle, dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques artisanales locales) et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION DU LOIR

En bordure du Loir, des secteurs s'inscrivent dans l'enveloppe réglementaire du PPRi du Loir. Pour tous ces espaces, la règle la plus contraignante, entre celle du PLUi et celle du secteur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir, s'applique (Cf. règlement du PPRi en annexe). Les secteurs situés en risque fort, réputés inconstructibles sauf exceptions, sont identifiés par un indice « i » sur les plans de zonage (règlement graphique).

LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN DU LUDE

La ville du Lude est en partie couverte par un Plan de Prévention du Risque de mouvement de Terrain (PPRmt). Pour tous ces espaces, la règle la plus contraignante, entre celle du PLUi et celle du secteur dudit Plan de Prévention des Risques s'applique (Cf. règlement du PPRmt en annexe).

 Le PPRi du Loir ainsi que le PPRmt du Lude, les secteurs concernés ont été repérés sur les plans de zonage

LE RISQUE LIE A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES

Les coteaux marqué par des galeries souterraines s'inscrivent au sein des secteurs Nt. Il est rappelé que dans ces zones, les projets peuvent être interdits en cas de risque de nuisances, de dommages ou de troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels et que le pétitionnaire devra procéder à une étude préalable des sols et sous-sols, puis prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction ou de l'installation, à la nature du sol et sous-sol relevé.

 Des secteurs ont été identifiés sur les plans de zonage comme étant soumis à des risques d'effondrement de terrain, du fait des cavités ou marnières qui se trouvent en dessous. Ces secteurs sont réputés inconstructibles.

 Des secteurs ont été identifiés sur les plans de zonage comme étant présumés soumis à des risques d'effondrement de terrain, du fait des cavités ou marnières qui se trouvent en dessous. Sur l'ensemble des secteurs identifiés, il reviendra au porteur de projet de prendre l'ensemble des mesures et précaution nécessaires pour s'assurer de la sécurité des constructions, installations et aménagements à effectuer.



Une carte des secteurs soumis au risque de retraits et de gonflements des argiles figure dans l'état initial de l'environnement. Au sein des zones concernées, des précautions particulières doivent être prises dans le cadre des projets de construction (dimensionnement des fondations, structure du bâtiment, joints de rupture...). Les recommandations et réglementations sont consultables sur le site www.georisques.gouv.fr. Une fiche synthétique est annexée au dossier de PLUi (Cf. annexe).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

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 contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

12

Le régime déclaratif des clôtures ayant été institué sur le territoire intercommunal par la délibération du 13 février 2020, tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Le régime déclaratif des démolitions ayant été institué sur les communes de la Communauté de communes Sud Sarthe par les délibérations des conseils municipaux de, tout projet de démolition partielle ou totale d'un bâtiment est soumis à demande de permis de démolir, en application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Le régime déclaratif des ravalements ayant été institué sur le territoire intercommunal par la délibération du 13 février 2020, tout projet de ravalement d'un bâtiment est soumis à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARCHEOLOGIE

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 depositaire 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 L.522-4 du Code du Patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L.523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2.

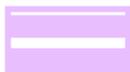
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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 :

- Hauteur 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.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



- **Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
(article L.151-7 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 (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au-dit secteur.



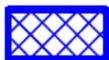
- **Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés**
(articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Cette trame identifie la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (A28, RD306, RD323, RD 338) 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 sous-secteur 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 d'intérêt public.

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



- **Les emplacements réservés** (article 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 estimée concernée par l'emplacement réservé.



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) à vocation de **logement** (dont gîte et chambre d'hôte relevant de la sous-destination « logement ») (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Sont également autorisés les changements de destination à vocation d'exploitation agricole et de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales.

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.



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation de **logement**, (dont gîte et chambre d'hôte relevant de la sous-destination « logement ») **d'artisanat et commerce de détail, de bureaux** ou **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** (L 151-11 du Code de l'urbanisme).

Sont également autorisés les changements de destination à vocation d'exploitation agricole et de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales.

Le bâtiment ainsi identifié peut 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.



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation à **vocation de restauration** et/ou **d'hôtel** (L 151-11 du Code de l'urbanisme).

Sont également autorisés les changements de destination à vocation d'exploitation agricole et de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales.

Le bâtiment ainsi identifié peut 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.



- **Ensemble patrimonial bâti à préserver et à requalifier** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité architecturale et paysagère, afin de préserver et mettre en valeur l'ensemble patrimonial.



- **Edifice remarquable à préserver** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité urbaine et architecturale, afin d'assurer une bonne intégration architecturale des projets dans le bâti existant et le milieu environnant.



- **Élément de petit patrimoine à préserver et restaurer, pont protégé** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Le petit patrimoine identifié au règlement graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).



- **Murs à protéger** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les linéaires de murs identifiés au règlement graphique doivent être préservés et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux...).



- **Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager** (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Tout arbre remarquable identifié au règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.



- **Mares et étangs protégés** (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sur les mares et étangs identifiés, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de l'étang ou de la mare. Il est interdit de combler l'étang ou la mare.



- **Les parcs, bois et jardins protégés** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Ces parcs, bois et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère patrimonial.

Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU. Y sont également autorisées les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU.



- **Les alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt patrimonial** (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les alignements d'arbre protégés au motif de leur intérêt patrimonial, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en respectant l'espacement et l'essence d'origine. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou plusieurs arbres remarquables doivent être précédés d'une déclaration préalable.



- **Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique** (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement

replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou plusieurs arbres remarquables doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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 l'entretien normal de la haie,
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

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



- **Espaces boisés classés** (articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les coupes ou abattages sont soumis à déclaration préalable et les défrichements soumis à autorisation en application du chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.



- **Les parcs, bois et jardins protégés** (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Ces parcs, bois et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère écologique et de réservoir de la nature en ville.

Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLUi. Y sont également autorisées les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.



- **Les vergers ou anciennes vignes protégées** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Cette protection est applicable aux espaces plantés de vigne ou de fruitiers à protéger en raison de leur caractère patrimonial et paysager. Tout arrachage est soumis à une replantation. En dehors de la réhabilitation du bâti traditionnel présent, les constructions de toutes natures sont interdites.



- **Secteur pressenti pour la mise en œuvre de mesures compensatoires à la suppression de zones humides et sous réserve d'une étude de faisabilité**

Ces secteurs sont fléchés par le projet de PLUi pour faire l'objet d'une valorisation en compensation de la suppression de zones humides par urbanisation. Des études complémentaires devront précéder leur mise en œuvre, dans le cadre des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du Loir.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

REGLES QUANTITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).

Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

Le nombre de places exigibles est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du présent PLUi.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires. Dans le cas de suppression de places de stationnement existantes, elles devront être compensées.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement, ou pour la construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parc de stationnement mutualisé, les normes définies ci-après peuvent être réduites, mais le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites 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 autopartage, dans des conditions définies par décret.

Destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelle que soit la typologie) : 1 place par logement. Autre logement 1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement. En plus de ces places, pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu sur les espaces communs de l'opération 0,5 place de stationnement par logement créé pour le stationnement des visiteurs ou stationnement occasionnel.

Hébergement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

Commerces et activités de services :

- Au sein de la zone UB : aucune obligation,
- Au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Pour les activités de bureau :

- Au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau.

Pour les activités industrielles ou d'entrepôts, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

REGLES QUALITATIVES

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental et visuel. Il est fortement recommandé de veiller à la perméabilité des espaces de stationnements (revêtements).

STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m ² , il est demandé 1 place vélo par tranche de 80 m ² de surface de plancher.

Hébergement	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Commerces et activités de services :	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<p><u>Pour les activités de bureau</u> : il est imposé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les activités industrielles et entrepôts</u> : il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.</p>

REGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises pour le stationnement des vélos, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;
- Ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et pourront avantageusement être intégrés au sein du bâtiment.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

ACCES

REGLES GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage d'une largeur de 3,50 mètres minimum.

La création ou la modification d'accès sollicité pour tout opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions qui répondent à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et la protection civile.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 sur la voie.

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.

La création de nouveaux accès sur les RD 305, 307, 306, 323, 338, 305D1, 8, 10, 13, 30, 31, 32, 122 et 194, voies du réseau structurant ou à fort trafic est interdite en dehors des zones agglomérées. Seuls peuvent être autorisés sur lesdites portions de voies :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route
- Les équipements d'infrastructure, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie, et sous conditions de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

VOIRIE

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

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.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif 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 disconnection 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 forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, 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.), toute habitation louée à un tiers, 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.

EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif existant est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable, dans la limite du débit avant aménagement et avec un maximum de 3L/s/ha.

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par un ouvrage de gestion des eaux pluviales de capacité suffisante existant ou à créer.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le sens d'écoulement général des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

EAUX USEES

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (Cf. REGLEMENT GRAPHIQUE, PLANCHE THEMATIQUE ASSAINISSEMENT EAUX USEES) :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile 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, résidence démontable ou mobile 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.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires 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 pré-traitement approprié. Les rejets éventuels aux fossés départementaux et communaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable.

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 CLASSES EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (Cf. REGLEMENT GRAPHIQUE, PLANCHE THEMATIQUE ASSAINISSEMENT EAUX USEES) :

Les constructions nouvelles, habitations 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.

22

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE :

En zones 1AU (secteurs et sous-secteurs compris), ainsi que pour les sites faisant l'objet d'OAP au sein des zones UB (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre, fibre optique...).

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

En cas de demande d'autorisation d'urbanisme sur l'emprise d'une servitude i1, i3 ou i4 (cf annexe Plan des servitudes), le pétitionnaire devra informer le gestionnaire des réseaux de son projet.

COLLECTE DES DECHETS :

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. L'aménagement réalisé devra rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires des services définis par l'autorité compétente.

En outre, pour tout logement supplémentaire en construction neuve ou en changement de destination, il devra obligatoirement être aménagé un espace, sur la parcelle de l'opération, pour le stockage des déchets, adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent 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.

La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux zones urbaines mixtes des villes et bourgs du territoire Sud Sarthe, caractérisées par des formes urbaines et qualités architecturales diverses (centres-bourgs préservés et extensions pavillonnaires plus récentes).

- Un secteur UB_i a été créé, correspondant aux zones urbaines mixtes concernées par l'application du règlement du PPRi du Loir (Plan de Prévention du Risque Inondation).
- Un secteur UB_z a été créé, correspondant au site de développement d'hébergement insolite en zone agglomérée à la Chapelle-aux-Choux.
- Un secteur UB_a a été créé, correspondant aux zones urbaines non desservies par un système d'assainissement non collectif.

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), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

23

23

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités cochées dans le tableau ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Interdites
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Sous-conditions ¹
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements 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	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'arts et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industries	Sous-conditions ²
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'expositions	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- **Sous-conditions¹** : Pour les commerces de gros, seule l'évolution des activités existantes est autorisée sans création de nouvelle activité.
- **Sous-conditions²** : Pour les industries, sont autorisées les activités existantes ou nouvelles ne générant pas de nuisances avérées sur son environnement.

Sont en outre interdits les installations, aménagements et usages du sol suivants :

- dans l'ensemble de la zone,
 - Les aménagements de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères ou de loisirs permettant la résidence permanente du pétitionnaire.
 - Le stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
 - Les dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
 - Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération.

- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- **dans l'ensemble de la zone, hors secteur UBz :**
 - Les habitations légères ou de loisirs permettant la résidence permanente du pétitionnaire..

UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLUi), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UB (hors sous-secteur), les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

Sont par ailleurs autorisés, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (hors sous-secteur), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'industrie, sous réserve :
 - de correspondre au confortement d'une activité industrielle déjà implantée sur place,
- Les entrepôts sous réserve :
 - de correspondre à un besoin complémentaire et nécessaire à une destination autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules usagés, ferrailles et matériaux de démolition dans la mesure où :
 - Ils sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
 - Ils sont implantés sur l'unité foncière de ladite activité et
 - Ils font l'objet d'une intégration paysagère
- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (sous-sol compris à condition qu'aucun risque d'inondation ou liée à la nature des sols soit identifié) ou commandés par la déclivité du terrain.

Ne sont par ailleurs autorisés, dans l'ensemble de la zone UB_i, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, mentionnés ci-après :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ;
- la réhabilitation et la surélévation des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les extensions multiples ou successives à usage d'habitation et construction d'annexes (y compris abris de jardin, garages ou terrasses nécessitant un remblai) limitées à une augmentation maximale de 20 m², dès lors qu'elles respectent le règlement du PPRi du Loir ;
- Les reconstructions après démolition volontaire ou après sinistre non lié à une inondation, sous réserve de respecter le règlement du PPRi du Loir ;
- Le changement de destination des constructions dans le but de créer des équipements ou des constructions nécessaires à des activités nautiques, sous réserve de respecter le règlement du PPRi du Loir.

Sont autorisées, dans le secteur UBz, en plus des constructions, installations ou aménagements autorisés dans la zone UB, les habitations légères ou de loisirs.

Sont autorisées, dans le secteur UBa, les installations, constructions et aménagements sous réserve de disposer d'un système d'assainissement non collectif.

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

- pour le site du Clos d'Aubigné à Aubigné-Racan, que le terrain concerné par l'OAP-AUB 2 reçoive une opération d'aménagement pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 9 logements ;
- pour le site du Clos de la Tannerie à Aubigné-Racan, que le terrain concerné par l'OAP-AUB 3 reçoive une opération d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 9 à 10 logements ;
- pour le site de la Route de Tours au Lude, que le terrain concerné par l'OAP-LUD 2 reçoive une opération d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 16 logements ;
- pour le site de l'Aubépin à Mayet, que le terrain concerné par l'OAP-MAY 7 reçoive une opération d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 14 logements ;
- pour le site des Primevères à Vaas, que le terrain concerné par l'OAP-VAA 2 reçoive une opération d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 11 logements ;

26

UB3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales :

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Pour l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage supplémentaire par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

b. Pour les autres bâtiments :

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec leur localisation et leur environnement.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit :
- à l'alignement des voies ou emprises publiques,

- en respectant un recul minimal de 1 mètre.

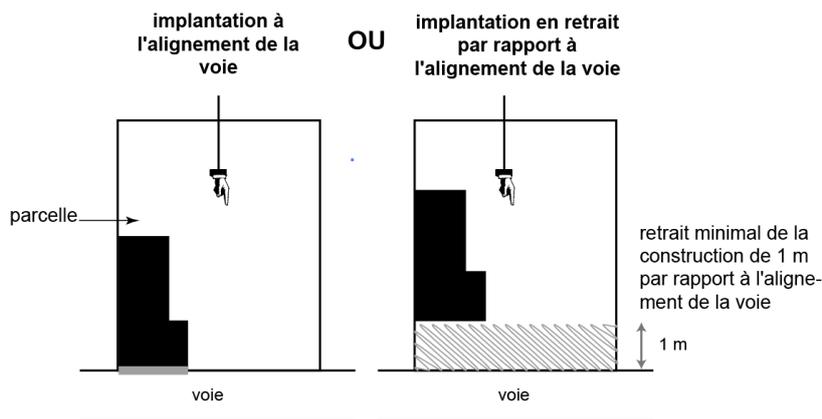


Schéma illustratif

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul respectant les règles suivantes. Par rapport à toutes les limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 1 mètre. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 1 mètre.

SCHÉMA ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE
 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 (expression de la règle)

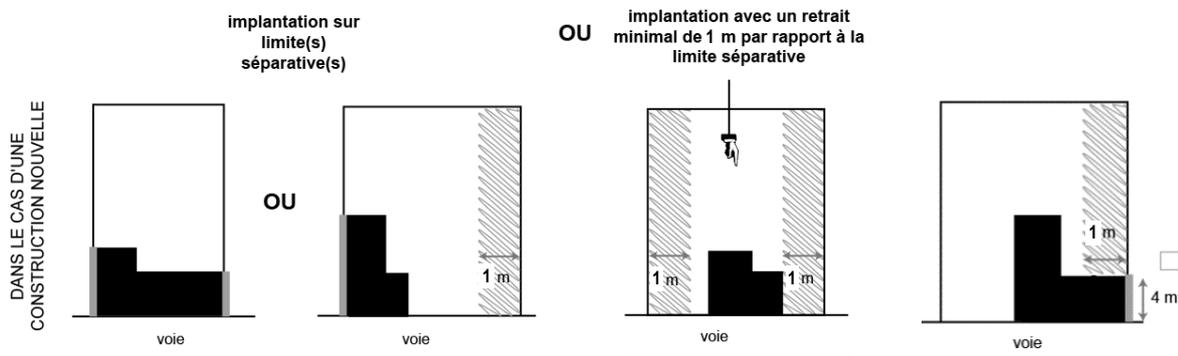


Schéma illustratif

UB5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.

Les éléments techniques de type climatisation, citerne de tout genre, ventilation ou parabole, sont interdits en façade ou pignon de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés.

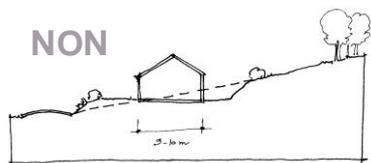
Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

2. Adaptation au sol

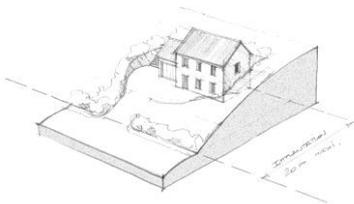
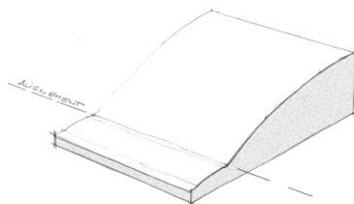
Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.

Terrain constructible en pente régulière

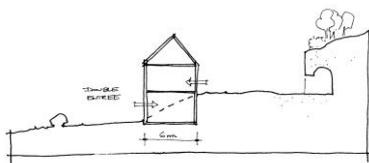
NON



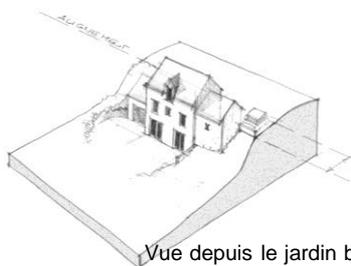
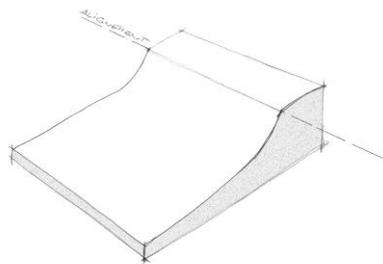
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



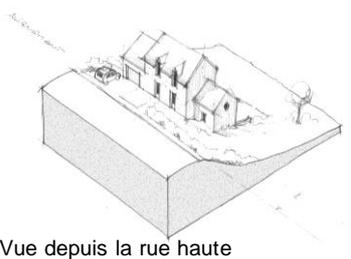
Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



Terrain en forte pente descendante



Vue depuis le jardin bas



Vue depuis la rue haute

Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent permettre la bonne insertion du projet dans son environnement proche.

Les éléments d'encadrement maçonnés devront être en saillie par rapport au revêtement de façade.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels locaux (le blanc, les couleurs vives et le noir sont interdits)

Pour les bâtiments traditionnels (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales), les façades seront traitées dans un esprit de compatibilité avec la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (fiches 10.1, 10.2 et 11).

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les réfections,
- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques seront peints (le blanc et les couleurs vives sont interdits), sans recevoir de finition ou de vernis brillants.

Pour les devantures de magasins ou les vitrines d'activités artisanales, l'utilisation de couleurs vives peut être un élément de composition, sous réserve de présenter une unité colorimétrique au bâtiment.

4. Toitures

Pour les habitations, bâtiments traditionnels et leurs annexes (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales) :

Les toitures à pente sont la règle.

La pente générale doit être d'un minimum de 35° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures cintrées...);
- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- pour les appentis, vérandas et abris de piscine ;
- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises ou par des matériaux de substitution de teinte gris ardoise d'aspect similaire, ou bien en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou par des matériaux de substitution d'aspect similaire : mat et de teinte brun-rouge.

Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celle admise dans la zone.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

a. **Pour les usages d'activité ou d'équipements autorisés dans la zone :**

Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents (toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

5. Menuiseries

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries doivent être dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

En outre, pour les bâtiments traditionnels (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales) :

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

6. Pour les autres bâtiments :

Article non règlementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture :

i. Pour les bâtiments traditionnels et les habitations (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales) :

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

Les châssis de toiture visibles depuis l'espace public doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

ii. Pour les autres bâtiments :

Article non règlementé

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :

- Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire, sauf pour les bâtiments agricoles.

L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :

- Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
- Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.
- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour la création de nouveaux accès.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux...).

- le long des espaces publics :

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Sauf mur préexistant plus haut, la hauteur maximale est fixée à 1,80m

- en limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, des plaques béton colorées (ou matériau d'aspect similaire), soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre.

- en limite d'espace agricole et naturel :

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture devra être constituée :

- d'un grillage en acier galvanisé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois doublé ou non d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées). La mise en œuvre d'un sous-bassement maçonné d'une hauteur maximale de 50 cm étant autorisé ; ou
- d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ;

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Pour toute nouvelle clôture dans le secteur UBi :

Les clôtures devront permettre l'écoulement en respectant le règlement du PPRI du Loir.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites. Les espèces choisies devront être non allergisantes et faiblement consommatrices en eau.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³. En outre, toute construction de plus de 150m² d'emprise au sol sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre dont le développement, à terme, est compatible avec la localisation.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent 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.

La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle des communes correspondant à :

- **Aubigné-Racan** : Salle polyvalente et stade ; ateliers municipaux ; cimetière ;
- **La Bruère-sur-Loir** : Salle des fêtes ; Terrain de tennis ;
- **La Chapelle-aux-Choux** : Cimetière ; Stade ; ateliers municipaux ;
- **Château-l'Hermitage** : Salle polyvalente ;
- **Coulongé** : Ecole ; stade ;
- **Le Lude** : Collèges et équipements sportifs (Le Lude) cimetière (Dissé) ; terrains de sports (Dissé) ; cimetière (Dissé) ; Salle polyvalente (Dissé) ;
- **Luché-Pringé** : Salle polyvalente et ateliers municipaux ; cimetière ; stade ;
- **Mansigné** : Stade ; cimetière ; salle polyvalente ;
- **Mayet** : sites des deux Ecoles ; collège ; stades ; cimetière ;
- **Pontvallain** : Collège ; stade et salle polyvalente ; parc de jardins ; cimetière
- **Requeil** : Cimetière ; stade ;
- **Saint-Germain-d'Arcé** : Ecole et terrains de sports ;
- **Saint-Jean-de-la-Motte** : Salle polyvalente ; stade
- **Sarcé** : Cimetière ; parc urbain ; salle polyvalente ;
- **Savigné-sous-Le-Lude** : terrains de sports et cimetière ;
- **Vaas** : Mairie, stade, salle polyvalente et école ; stade du Roineau
- **Verneil-le-Chétif** : Cimetière, Mairie et école ;
- **Yvré-le-Pôlin** : Stade et SDIS ; salle polyvalente ; école et parc public ; cimetière ;

Un secteur UEa a été créé pour délimiter le périmètre de secteur d'équipements pouvant accueillir des activités de services à Pontvallain.

34

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE toutes les occupations du sol et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Exploitations forestières	
Habitation	Logement	Sous-conditions ¹
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'arts et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieu de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industries	
	Entrepôts	Sous-conditions ²
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'expositions	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- **Sous-conditions¹**, les constructions, installations et aménagements à vocation d'habitation, sous réserve :
 - d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - ou de correspondre à un besoin d'habitation lié au fonctionnement des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- **Sous-conditions²**, les constructions, installations et aménagements à vocation d'entrepôts, sous réserve :
 - de correspondre à un besoin de stockage lié au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone
 - d'assurer une bonne insertion du projet dans son environnement proche.

Sont en outre autorisés dans l'ensemble de la zone les installations, aménagements et usages du sol suivants :

- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (sous-sol compris à condition qu'aucun risque d'inondation ou liée à la nature des sols soit identifié) ou commandés par la déclivité du terrain.
- Le stockage de matériaux dans la mesure où il est rendu nécessaire au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone et qu'il bénéficie d'une intégration paysagère.

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UEa, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'activités de services avec accueil de clientèle.

UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4 – HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers et l'insertion du bâtiment dans son environnement proche.

UE5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

2. Façades

Les matériaux de façade doivent être choisis afin de permettre la bonne insertion du projet dans son environnement proche.

3. Toitures

La toiture doit être de couleur foncée et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Article non réglementé.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites. Les espèces choisies devront être non allergisantes et faiblement consommatrices en eau.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque, continuité de la construction principale. En outre, toute construction de plus de 150m² d'emprise au sol sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre dont le développement, à terme, est compatible avec la localisation.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent 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.

La zone UI est une zone urbanisée à vocation principale d'activités économiques, correspondant aux zones et sites d'activités économiques existants :

- **Aubigné-Racan** : site en centre Ville, ZA de l'Ecobue, ZA de l'Orière, ZA des Boulas ;
- **Chenu** : site de Grande Rue, site artisanal rue Saint-Jean, site de la RD141
- **Le Lude** : ZA des Tourelles ; site Candia ;
- **Luché-Pringé** : ZA du Breil ; site rue de la Flèche, et friche industrielle route de la Flèche ;
- **Mansigné** : ZA du Barreau ; site du boulevard du Fromenteau ; site de la Gare ;
- **Mayet** : ZA du Guittion ; ZA du Vieux Moulin ;
- **Pontvallain** : ZA de la Bousardière ; ZA des Sablons ; ZA de Loupendu ;
- **Requeil** : ZA de la Belle Croix1 et 2 ;
- **Saint-Germain-d'Arcé** : site de la rue de l'Eglise
- **Vaas** : ZA du Roineau ; site rue des Glycines, site de la Bénétie
- **Yvré-le-Pôlin** : site d'activités route de la Fontaine-Saint-Martin.

Un secteur UIc a été créé pour délimiter le périmètre au sein duquel de nouveaux commerces peuvent s'implanter avec des conditions de surfaces (Intermarché et Lidl au Lude ; Carrefour Market et Spar à Mayet)

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UI comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

38

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UI1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UI (secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UI2.

UI2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières dans la zone UI (hors sous-secteur), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Exploitations forestières	
Habitation	Logement	Sous-conditions ¹
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerces de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X

Destinations	Sous-destinations	Autorisées
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'arts et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industries	X
	Entrepôts	X
	Bureaux	X
	Centre de congrès et d'expositions	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

39

- **Sous-conditions¹**: les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

39

Sont en outre autorisés dans l'ensemble de la zone (secteur et sous-secteur compris) les installations, aménagements et usages du sol suivants :

- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (sous-sol compris à condition qu'aucun risque d'inondation ou liée à la nature des sols soit identifié) ou commandés par la déclivité du terrain.
- ;
- Le stockage de matériaux dans la mesure où il est rendu nécessaire au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone et qu'il bénéficie d'une intégration paysagère ;
- Les dépôts de véhicules usagés, ferrailles et matériaux de démolition dans la mesure où :
 - Ils sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
 - Ils sont implantés sur l'unité foncière de ladite activité, et
 - Ils font l'objet d'une intégration paysagère.

Ne sont autorisées sous conditions particulières, dans le secteur U1c, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail autorisées à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les seuils minimum suivants, par unité commerciale : 300 m² de surface de vente et 400 m² d'emprise au sol ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;

- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des industries et des centres de congrès et d'expositions ;

UI3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec leur localisation et leur environnement.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives

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

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la/aux limite(s) séparative(s).

b. Règles alternatives :

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

UI5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.

3. Façades

Les matériaux de façade doivent être choisis afin de permettre durablement la bonne insertion du projet dans son environnement proche.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes ou de répondre aux couleurs d'une enseigne, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...)

4. Toitures

La toiture doit être de couleur foncée et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Les menuiseries

Article non réglementé

6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Article non réglementé

UI6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, elle sera doublée ou non d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres sauf raisons de sécurité.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte neutre. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites. Les espèces choisies devront être non allergisantes et faiblement consommatrices en eau.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures). En outre, toute construction de plus de 150m² d'emprise au sol sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre dont le développement, à terme, est compatible avec la localisation.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUh comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh**, à vocation dominante d'habitat a été créé, identifiant les sites d'extension urbaines ou de densification d'une surface significative

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AUH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Interdites
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X

	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'arts et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires	Industries	X
	Entrepôts	X
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'expositions	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont en outre interdits dans l'ensemble de la zone les installations, aménagements et usages du sol suivants :

- Les aménagements de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères ou de loisirs.
- Les habitations légères ou de loisirs permettant la résidence permanente du pétitionnaire.
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (sous-sol compris à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols soit identifié) ou commandés par la déclivité du terrain.

1AUh2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone 1AUh toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui sont autorisées à l'article 1AUh2 et sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues**, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLUi), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée,

- **de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),**

1AUH3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUH4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

2. Implantation des constructions par rapport aux espaces publics

Article non réglementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 1 mètre.

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 1 mètre.

b. Règles alternatives :

En cas de construction d'une piscine, les margelles devront être implantées avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 1 mètre :

- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative dans des conditions de sécurité satisfaisante.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

1AUH5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.

Les éléments techniques de type climatisation, citerne de tout genre, ventilation ou parabole, sont interdits en façade ou pignon de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés.

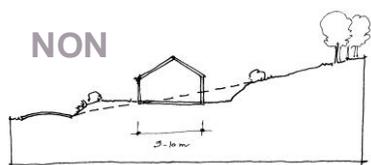
Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

2. Adaptation au sol

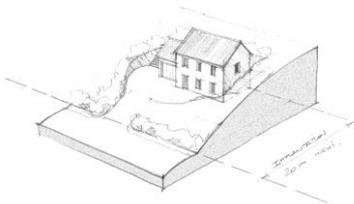
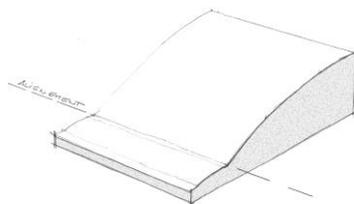
Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.

Terrain constructible en pente régulière

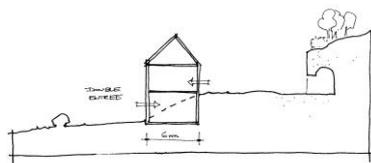
NON



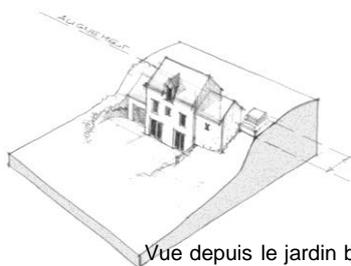
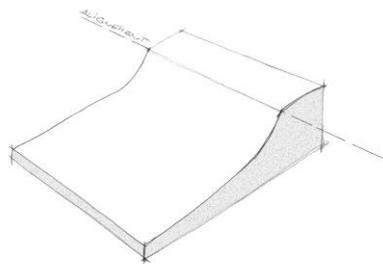
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage

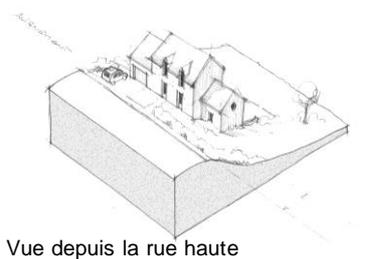


Terrain en forte pente descendante



Vue depuis le jardin bas

Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin



Vue depuis la rue haute

Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent permettre une bonne intégration paysagère de la construction.

Les éléments d'encadrement devront être en saillie par rapport au revêtement de façade.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels locaux (le blanc, les couleurs vives et le noir sont interdits) ;

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les réfections,
- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...),

- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques seront peints (le blanc et les couleurs vives sont interdits), sans recevoir de finition ou de vernis brillant.

Pour les devantures de magasins ou les vitrines d'activités artisanales, l'utilisation de couleurs vives peut être un élément de composition, sous réserve de présenter une unité colorimétrique au bâtiment.

4. Toitures

a. Pour les habitations et leurs annexes :

Les toitures à pente sont la règle.

La pente générale doit être d'un minimum de 35° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures cintrées...) ;
- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- pour les appentis, vérandas et abris de piscine ;
- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

48

Les toitures seront couvertes en ardoises ou par des matériaux de substitution de teinte gris ardoise d'aspect similaire, ou bien en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou par des matériaux de substitution d'aspect similaire : mat et de teinte brun-rouge.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente...) est autorisée.

b. Pour les usages d'activité ou d'équipements autorisés dans la zone :

Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. Menuiseries

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries doivent être dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

b. Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé

6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture :

i. Pour les habitations :

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

ii. Pour les autres bâtiments :

Article non règlementé

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :

- Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire, sauf pour les bâtiments agricoles.

L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :

- Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
- Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.
- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

7. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

1AUH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour la création de nouveaux accès.

- le long des espaces publics :

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Sauf dans le cas d'une clôture préexistante plus haute, la hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre.

- en limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, des plaques béton colorées (ou matériau d'aspect similaire), soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre.

- en limite d'espace agricole et naturel :

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture devra être constituée :

- d'un grillage en acier galvanisé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois doublé ou non d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées). La mise en œuvre d'un sous-bassement maçonné d'une hauteur maximale de 50 cm étant autorisé ; ou
- d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ;

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont prosrites. Les espèces choisies devront être non allergisantes et faiblement consommatrices en eau.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³. En outre, toute construction de plus de 150m² d'emprise au sol sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre dont le développement, à terme, est compatible avec la localisation.

50

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.

La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d’aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d’aménagement et d’équipement.

Un secteur **1AUi**, à **vocation dominante d’activités économiques** a été créé, identifiant l’extension des zones d’activités économiques suivantes :

- **Aubigné-Racan** : ZA de l’Ecobue ; Loirécopark
- **Le Lude** : ZA des Tourelles
- **Mansigné** : ZA du Barreau
- **Pontvallain** : ZA de Loupendu
- **Requeil** : ZA de la Belle Croix
- **Vaas** : Loirécopark

Un secteur **1AUienr**, à **vocation dominante d’aménagements pour la valorisation des énergies renouvelables** a été créé, identifiant les sites suivants :

- **Aubigné-Racan** : Loirécopark ouest
- **Vaas** : Loirécopark est

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUi comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

1AUi1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D’ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l’ensemble de la zone 1AUi (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas mentionnés à l’article 1AUi2.

1AUi2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D’ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l’ensemble de la zone 1AUi les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d’activités mentionnés ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Exploitations forestières	
Habitation	Logement	Sous-conditions ¹
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerces de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X

Destinations	Sous-destinations	Autorisées
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'arts et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industries	X
	Entrepôts	X
	Bureaux	X
	Centre de congrès et d'expositions	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

- **Sous-conditions**¹: les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUi (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilées, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilées (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- **Ne sont par ailleurs autorisées dans le secteur 1AUi que les constructions, aménagements et installations** à caractère technique des administrations publiques et assimilées dans le cadre de la valorisation d'énergies renouvelables.

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone 1AUi toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités autorisés par l'article 1AUi2, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues**, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- dans les zones concernées, de respecter le règlement du plan de prévention des risques mouvements de terrains de la Ville du Lude (Cf. document annexé au PLUi),
- **de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),**

1AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des constructions

Article non règlementé

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives

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

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la / aux limite(s) séparative(s).

b. Règles alternatives

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

1AU5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.

Les éléments techniques de type climatisation, citerne de tout genre, ventilation ou parabole, sont interdits en façade ou pignon de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments.

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes ou de répondre aux couleurs d'une enseigne, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...).

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

1AU16 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres sauf raisons de sécurité.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques.

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte neutre.

Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites. Les espèces choisies devront être non allergisantes et faiblement consommatrices en eau.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures). En outre, toute construction de plus de 150m² d'emprise au sol sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre dont le développement, à terme, est compatible avec la localisation.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Il concerne les communes suivantes :

- **Le Lude** : route de Tours
- **Mansigné** : Jardins du bourg
- **Pontvallain** : Deuxième phase du lotissement, les abords de la déviation
- **Sarcé** : Site des arrières de l'Eglise
- **Vaas** : Abords de la déviation et les Hauts Moriers

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AUh comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

56

2AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2AU-2.

2AU2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après, et à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou commandés par la déclivité du terrain.

2AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU4 – HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AU5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

2AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Un secteur **Ap** a été créé, identifiant les secteurs dont les droits à construire sont limités pour préserver les vues patrimoniales.
 - **Château-l'Hermitage** : abords du bourg
 - **Luché-Pringé** : abords de Gallérande
 - **Mayet** : abords du Fort des Salles
 - **Yvré-le-Pôlin** : entrée de bourg
- Un secteur **Ay** a été créé, permettant le transfert en zone agricole d'une activité complémentaire à l'activité arboricole aujourd'hui contrainte en zone agglomérée (mécanique agricole) ;

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), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

58 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article A-2.

A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone A et les secteurs et sous-secteurs créés que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, Sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs compris) :

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

Et sous réserve, au sein des zones soumises au risque inondation inscrites au PPRi du Loir, d'être compatibles avec le règlement du PPRi du Loir.

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs compris) :

- Pour les habitations existantes ou issues d'un changement de destination après la date d'approbation du PLUi, les travaux se limitant :
 - à une réfection,
 - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines dans la mesure où :
 - l'emprise au sol maximale cumulée par rapport à la date d'approbation du PLUi est de 50 m² par unité foncière pour les annexes, et 50m² pour la construction d'une piscine,

- la hauteur des annexes est inférieure ou égale à 3,5 mètres à l'égout du toit (par rapport au terrain naturel). La hauteur d'une annexe accolée au bâti pourra aller à concurrence de la hauteur de la construction existante à date d'approbation du PLUi, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.
- les constructions sont localisées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- à une extension :
 - Correspondant à une augmentation d'emprise au sol de 50 m² au maximum par rapport à la situation à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 250m² d'emprise au sol cumulée pour l'habitation ;
 - par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
- à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une activité d'artisanat et commerce de détail ou de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration, d'un hôtel ; ou à vocation de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
 - que la construction soit identifiée au règlement graphique sous la légende « bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination » et que la destination y soit autorisée au *Titre 1 Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques*,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrages de gestion des eaux pluviales ...). Les sous-sol sont autorisés à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols ne soit identifié ;
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, calvaire, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

* L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec cependant une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...

2. Sont admis, dans la zone A hors secteurs et sous-secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, changements de destination, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle.
- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles, sous réserve d'être implantées à moins de 100m d'un bâtiment d'exploitation existant (sauf à en démontrer l'impossibilité technique) :
 - les constructions, aménagements et installations nécessaires à la transformation au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de

production, 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 ;

- les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'hébergement et de restauration agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que celles liées à la diversification touristique de l'activité agricole ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités de loisirs et hébergement touristique (campings, hébergement insolites), si ces filières sont dans le prolongement direct de la production agricole de l'exploitation concernée et constituent des activités accessoires pour l'exploitation (lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...);
- des constructions neuves sont possibles pour des locaux techniques, de taille et surface limitées, liés à ces activités.

- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve :

- qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- qu'il soit implanté dans un périmètre de 100 mètres à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 mètres ;

- Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone (ex. : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie), et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles et des paysages

- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectare d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé ;

3. Ne sont admis, dans le secteur Ap que :

- les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (exemple : dispositif d'irrigation) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou commandés par la déclivité du terrain et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel. Les sous-sol sont autorisés à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols ne soit identifié ;
- 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 (réseaux, transformateurs, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), dans la mesure où ils ne peuvent pas être construits ailleurs.

4. Ne sont admis, dans le secteur Ay que :

- les constructions, aménagements et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, se limitant à une emprise au sol de 700m².

A3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans le secteur **Ap**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit (par rapport au terrain naturel).

Dans le secteur **Ay**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres à l'égoût du toit (par rapport au terrain naturel),

Pour le reste de la zone A :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant. Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Pour les bâtiments relevant de l'exploitation agricole, la hauteur n'est pas réglementée.

2. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **Ap** ; l'emprise au sol des installations est limitée à 10 m².

Dans le secteur **Ay**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 700m².

Pour le reste de la zone A :

Article non règlementé en dehors des limitations indiquées à l'article A2.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique et à au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

b. Règles alternatives

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

A5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A- Dans l'ensemble de la zone,

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

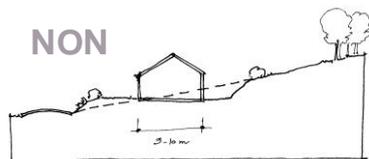
Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

2. Adaptation au sol

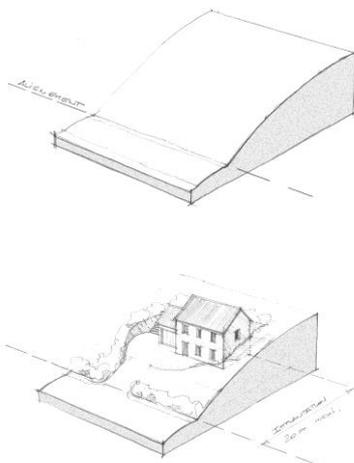
Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

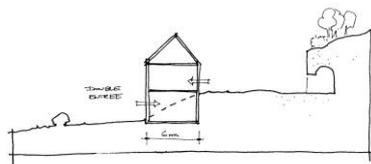
Terrain constructible en pente régulière



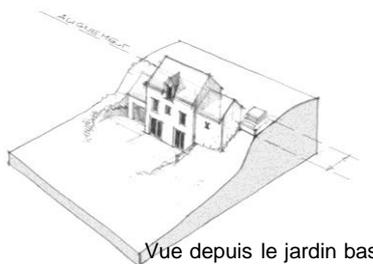
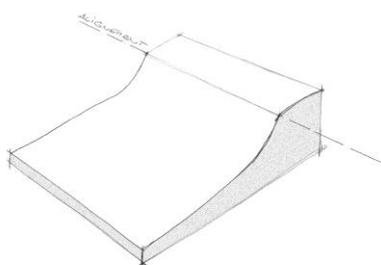
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



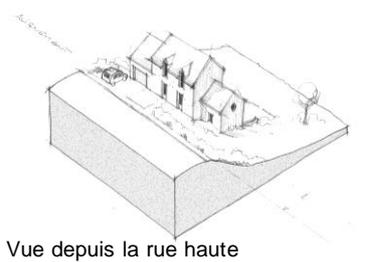
Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



Terrain en forte pente descendante



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin



Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

- a. **Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires** (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales)

Les matériaux et coloris utilisés doivent permettre une bonne intégration paysagère de la construction.

Les éléments d'encadrement devront être en saillie par rapport au revêtement de façade.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels locaux (le blanc, les couleurs vives et le noir sont interdits) ;

Pour les bâtiments traditionnels (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales), les façades seront traitées dans un esprit de compatibilité avec la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (fiches 10.1, 10.2 et 11).

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les réfections,
- pour les habitations nouvelles **sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux** (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques seront peints (le blanc et les couleurs vives sont interdits), sans recevoir de finition ou de vernis brillants.

Pour les devantures de magasins ou les vitrines d'activités artisanales, l'utilisation de couleurs vives peut être un élément de composition, sous réserve de présenter une unité colorimétrique au bâtiment.

b. Pour les autres constructions

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

Les bardages bois sont autorisés. La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...)

4. Toitures

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les toitures à pente sont la règle.

La pente générale doit être d'un minimum de 35° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures cintrées...)
- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;

- pour les appentis, vérandas et abris de piscine ;
- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises ou par des matériaux de substitution de teinte gris ardoise d'aspect similaire, ou bien en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou par des matériaux de substitution d'aspect similaire : mat et de teinte brun-rouge.

Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celle admise dans la zone.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

b. Pour les autres constructions

- Pour l'activité agricole : les toitures devront être d'aspect mat
- Pour les autres constructions, les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les constructions traditionnelles (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales), **habitations et bâtiments accessoires**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries doivent être dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les constructions traditionnelles (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales), **habitations et bâtiments accessoires**

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

Les châssis de toiture visibles depuis l'espace public doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

7. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Rappel : les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, ...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée ou non d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 mètres, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

2. Espaces libres et plantations

- **Pour les constructions traditionnelles** (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales), **habitations et bâtiments accessoires**

Toute construction de plus de 150m² d'emprise au sol sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre dont le développement, à terme, est compatible avec la localisation.

Les espèces choisies devront être non allergisantes et faiblement consommatrices en eau.

-Pour les autres constructions

Article non réglementé.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondent 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 ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Certains secteurs de la zone N sont inclus dans le PPRi du Loir sont inconstructibles sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Loir. Certains secteurs Na, Ne, Nh, Ni, Nlc, Nt, Ny, Nyi, sont concernés.

Un sous-secteur **NeNr** (STECAL) a été créé, identifiant une zone favorable à l'implantation de dispositifs de valorisation d'énergies renouvelables ;

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant le site de Cherré (Aubigné-Racan), d'intérêt archéologique permettant sa mise en valeur ;
- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant la zone d'équipements à vocation publique insérés dans un cadre naturel ;
- Un secteur **Ngv** (STECAL) a été créé, correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- Un secteur **Nh** (STECAL) a été créé, correspondant aux hameaux retenus pour être densifiés ;
- Un secteur **Nj** (STECAL) a été créé, permettant la reconnaissance des secteurs de jardins faisant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels ;
- Un secteur **Ni** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation d'étangs pour le tourisme ou les loisirs halieutiques ;
- Un secteur **Nlc** (STECAL) a été créé, permettant l'évolution des campings existants.
- Un secteur **Ns** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation touristique des châteaux des Aiguebelles et d'Amenon
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation de sites remarquables en secteur de coteau.
- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, permettant l'évolution des entreprises isolées dans l'espace naturel ou agricole.
- Un secteur **Nyi** (STECAL) a été créé, permettant l'évolution des activités industrielles isolées dans l'espace naturel ou agricole.

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), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.

N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone N que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone N :

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

Et sous réserve, au sein des zones soumises au risque inondation inscrites au PPRi du Loir, d'être compatibles avec le règlement du PPRi du Loir.

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris) :

- Pour les habitations existantes ou issues d'un changement de destination après la date d'approbation du PLUi, les travaux se limitant :
 - à une réfection,
 - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines dans la mesure où :
 - l'emprise au sol maximale cumulée par rapport à la date d'approbation du PLUi est de 50 m² par unité foncière pour les annexes, et 50m² maximum pour la construction d'une piscine.
 - la hauteur des annexes est inférieure ou égale à 3,5 mètres à l'égout de toiture (par rapport au terrain naturel). La hauteur d'une annexe accolée au bâti pourra aller à concurrence de la hauteur de la construction existante à date d'approbation du PLUi, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.
 - les constructions sont localisées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à l'habitation à laquelle elles se rattachent
 - à une extension :
 - de 50 m² d'emprise au sol au maximum par rapport à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 250m² d'emprise au sol cumulée pour l'habitation ;
 - par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une activité d'artisanat et commerce de détail ou de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration, d'un hôtel; ou à vocation de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
 - que la construction soit identifiée au règlement graphique sous la légende « bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination » et que la destination y soit autorisée au *Titre 1 Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques*,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans

ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrages de gestion des eaux pluviales ...). Les sous-sol sont autorisés à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols ne soit identifié ;

- La restauration et la reconstruction à l'identique d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, calvaire, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

** L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec cependant une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone N avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...*

2. Sont admis, dans la zone N hors secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les abris pour animaux, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectare d'unité foncière.
- Les constructions, changements de destination, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'extraction de matériaux, l'exploitation de carrières autorisées et les installations ou constructions liées à cette exploitation sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ainsi que les affouillements et exhaussements liés.
- les installations liées à la valorisation des énergies renouvelables, en particulier de l'éolien ; dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles et des paysages.

68

3. Sont admis, dans le secteur Na :

- les équipements d'accompagnement liés à la mise en valeur du site archéologique de Cherré ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, calvaire, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

4. Sont admis, dans le secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les constructions d'équipements sportifs ;
- Les constructions d'autres équipements recevant du public ou d'hébergement ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;
- les aménagements, installations et constructions liés aux cimetières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, calvaire, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

5. Sont admis, dans le sous-secteur Nenr :

- Les installations de panneaux photovoltaïques ;

- Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, calvaire, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

6. Sont admis, dans le secteur Ngv :

- les aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

7. Sont admis, dans le secteur Nh :

- La construction, réfection, extension et surélévation d'habitations ;
- Les changements de destination contribuant à la création :
 - d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme) ;
 - de commerces et activités de services en dehors des commerces de gros ;
 - d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel. Les sous-sol sont autorisés à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols ne soit identifié) ;
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, calvaire, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local ;
- Les constructions, installations et aménagements d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve :
 - d'être nécessaires à une activité déjà installée,
 - d'être localisés sur la même unité foncière.

8. Sont admis, dans le secteur Nj :

- Les constructions d'abris de jardin d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 m² par unité foncière ;
- La construction d'abris pour animaux d'une surface cumulée inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- Les piscines d'une surface cumulée inférieure à 50m² par unité foncière.

9. Sont admis, dans le secteur NI :

- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères ou de loisirs ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (pontons, équipements sportifs, sanitaires...) et en lien avec l'activité touristique ou halieutique ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, en construction neuve ou en extension, autorisés par le règlement du PPRi le cas échéant ;
- la démolition/reconstruction de bâtiments existants ;
- le changement de destination des bâtiments existants, à destination de :

- restauration,
 - services avec accueil de clientèle,
 - hébergement,
 - activité artisanale et commerces de détail.
- les équipements et aménagements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
 - les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;

10. Sont admis, dans le secteur Nlc :

- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères ou de loisirs ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur.

11. Sont admis, dans le secteur Ns :

- Le changement de destination à vocation d'hôtel et autres hébergements touristiques, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration,
- Les extensions de constructions existantes sous réserve de respecter :
 - Le caractère patrimonial des bâtiments existants
 - Une augmentation maximale de l'emprise au sol des constructions de 250 m² par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur (piscine, spa, local technique, stockage) ne remettant pas en cause le caractère naturel et patrimonial du secteur liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve :
 - de limiter l'emprise au sol des constructions à 500 m² cumulés ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel. Les sous-sol sont autorisés à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols ne soit identifié ;

12. Sont admis, dans le sous-secteur Nt, les éléments listés au 1. sous réserve :

- **de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;**
- **que le le constructeur procède à une étude préalable des sols et sous-sols et prenne toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée ;**

Sont admis également sous les mêmes réserves dans le sous-secteur Nt :

- le changement de destination de constructions ou de troglodytes contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception ou toute autre projet compatible avec la mise en valeur des sites troglodytiques ;
- la construction de bâtiment lié à la valorisation des troglodytes d'une taille limitée à 100 m² par unité foncière, dans la mesure où il est construit en continuité immédiate de la partie troglodytique.

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liées à la construction ou à l'évolution des stations d'épuration et déchetteries existantes ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone ;

13. Sont admis, dans le secteur Ny, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
 - à une adaptation ou à une réfection,
 - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
 - à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi pour les bâtiments de plus de 100m² et de 50m² pour les bâtiments existants de moins de 100m² à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
 - à une surélévation.

14. Sont admis, dans le secteur Nyi, les éléments listés au 1., ainsi que :

- L'évolution des constructions à destination d'activités industrielles, d'entrepôts et de bureaux suivants, dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site :
 - Les nouvelles constructions principales sans dépasser une surface de 2000 m² d'emprise au sol cumulée depuis la date d'approbation du PLUi.
 - Les extensions et annexes des bâtiments existants à condition que ces dernières n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
 - Les surélévations, adaptations ou réfections des bâtiments,
 - L'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

71

71

N3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans les secteurs Na, Ne, Nenr, Ni, Nic, Ns, Nt, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux.

Dans le secteur Nj et Ngv, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit (par rapport au terrain naturel).

Dans le reste de la zone N, ainsi que dans les autres secteurs et sous-secteurs :

- l'extension des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;
- la hauteur des constructions nouvelles doit être cohérente avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

En outre, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant. Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Pour les bâtiments relevant de l'exploitation agricole ou forestière, la hauteur n'est pas réglementée.

2. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 500 m² sur l'ensemble du site.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 2000 m².

Dans le sous-secteur Nenr, l'emprise au sol des installations est limitée à 80% de la surface de la zone.

Dans le secteur Ngv, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 50 m² par unité foncière.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 300 m² par unité foncière.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 100 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ni, l'emprise au sol des constructions est limitée :

 Pour les installations d'hébergement de loisirs à vocation touristiques, l'emprise au sol globale est limitée à 1000 m² par unité foncière

 Pour la reconstruction de bâtiments suite à leur démolition, l'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nic :

 l'emprise au sol de chaque construction destinée à des hébergements légers de loisirs ne doit pas dépasser 50 m²,

 l'emprise au sol de chaque autre construction ne doit pas dépasser 100 m²,

 l'emprise au sol cumulée ne devant pas 1000 m² sur l'unité foncière.

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol cumulée des constructions à implanter ne doit pas dépasser 500 m² d'emprise au sol

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol de chaque extension réalisée en continuité immédiate d'une construction troglodytique est limitée à 100 m².

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 2000 m².

Dans le secteur Nyi, l'emprise au sol des nouvelles constructions principales est limitée à une surface cumulée de 2000 m². Les extension et annexes sont limitées à 50% de l'emprise au sol cumulée des constructions existantes à date d'approbation du PLUi.

Pour le reste de la zone N :

Article non règlementé en dehors des limitations indiquées à l'article N2.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales, dans l'ensemble de la zone (secteurs ou sous-secteurs compris)

b. Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique et à au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales. **Règles alternatives, dans l'ensemble de la zone (secteurs ou sous-secteurs compris)**

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

N5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A- Dans l'ensemble de la zone, en dehors des secteurs Ne et Nenr

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

2. Adaptation au sol

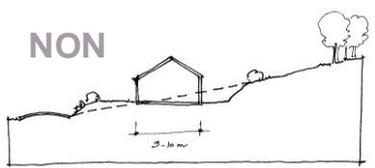
Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

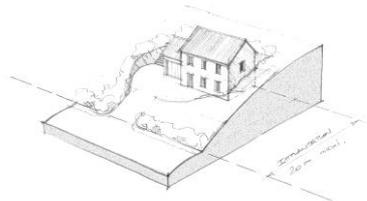
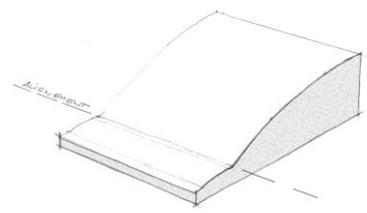
73

Terrain constructible en pente régulière

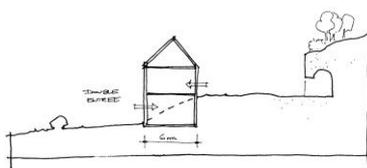
NON



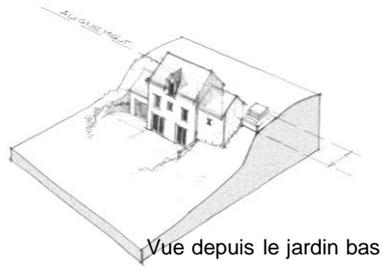
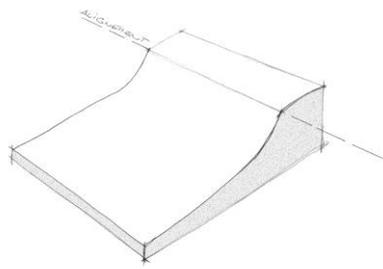
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



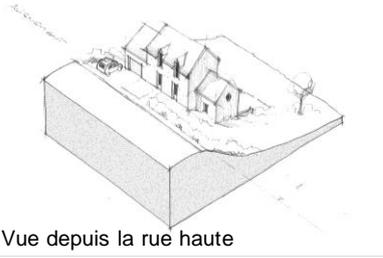
Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



Terrain en forte pente descendante



Vue depuis le jardin bas



Vue depuis la rue haute

Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

73

Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

- a. **Pour les constructions traditionnelles** (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales), **habitations et bâtiments accessoires**

Les matériaux et coloris utilisés doivent permettre une bonne intégration paysagère de la construction.

Les éléments d'encadrement devront être en saillie par rapport au revêtement de façade.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels locaux (le blanc, les couleurs vives et le noir sont interdits) ;

Pour les bâtiments traditionnels, les façades seront traitées dans un esprit de compatibilité avec la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (fiches 10.1, 10.2 et 11).

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les réfections,
- pour les habitations nouvelles **sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux** (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques seront peints (le blanc et les couleurs vives sont interdits), sans recevoir de finition ou de vernis brillant.

Pour les devantures de magasins ou les vitrines d'activités artisanales, l'utilisation de couleurs vives peut être un élément de composition, sous réserve de présenter une unité colorimétrique au bâtiment.

- b. **Pour les autres constructions**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

Les bardages bois sont autorisés. La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...)

4. Toitures

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les toitures à pente sont la règle.

La pente générale doit être d'un minimum de 35° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures cintrées...);
- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- pour les appentis, vérandas et abris de piscine ;
- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises ou par des matériaux de substitution de teinte gris ardoise d'aspect similaire, ou bien en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ou par des matériaux de substitution d'aspect similaire : mat et de teinte brun-rouge.

Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celle admise dans la zone.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

b. Pour les autres constructions

- Pour l'activité forestière : les toitures devront être d'aspect mat
- Pour les autres constructions, les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries doivent être dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

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

Les châssis de toiture visibles depuis l'espace public doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

7. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

B- Dispositions applicables en secteur Ne

Dans ces secteurs, les dispositions applicables sont les mêmes que celles de la zone UE.

C- Dispositions applicables en sous-secteur Nenr

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé(e) si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades et toitures seront de teintes foncées (verte, grise) et d'aspect mat. Dans le cas d'un projet photovoltaïque, les pieux et les encadrements des panneaux photovoltaïques auront un aspect métallique mat et ne seront pas de teintes claires.

N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Généralité : Les clôtures implantées dans les zones naturelles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. En application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures y est soumise à déclaration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.
- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équinés ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- des domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Rappel : les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises aux règles suivantes.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même

que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, ...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée ou non d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 mètres, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

Dans les secteurs Nenr, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

3. Espaces libres et plantations

A- Dans toute la zone N (secteurs et sous-secteurs inclus)

- Pour les constructions traditionnelles (dont l'architecture et les matériaux sont représentatifs des pratiques de construction locales), **habitations et bâtiments accessoires**

Toute construction de plus de 150m² d'emprise au sol sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre dont le développement, à terme, est compatible avec la localisation. Les espèces choisies devront être non allergisantes et faiblement consommatrices en eau.

B- En outre, pour le secteur Nenr à la Chapelle-aux-Choux

La haie arborée ceinturant le secteur sur ses franges nord, ouest et sud doit être conservée.

-Pour les autres constructions

Article non réglementé.

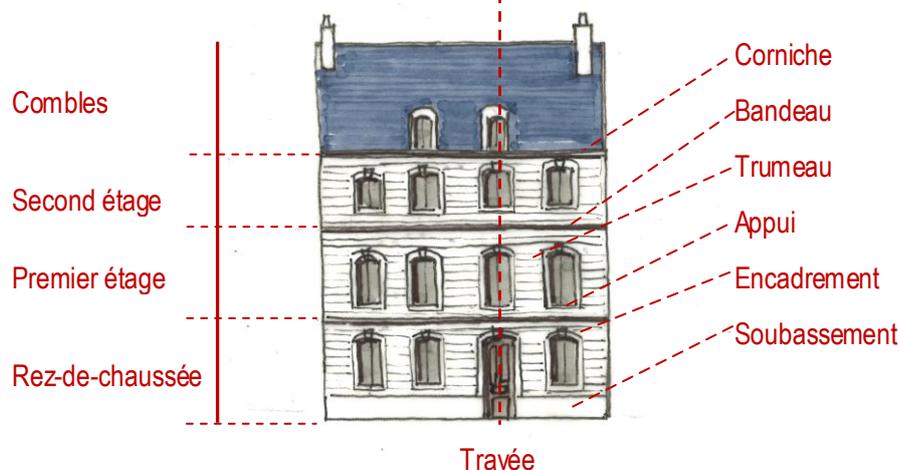
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Cf. règles qui s'appliquent à toutes les zones en Titre 1.

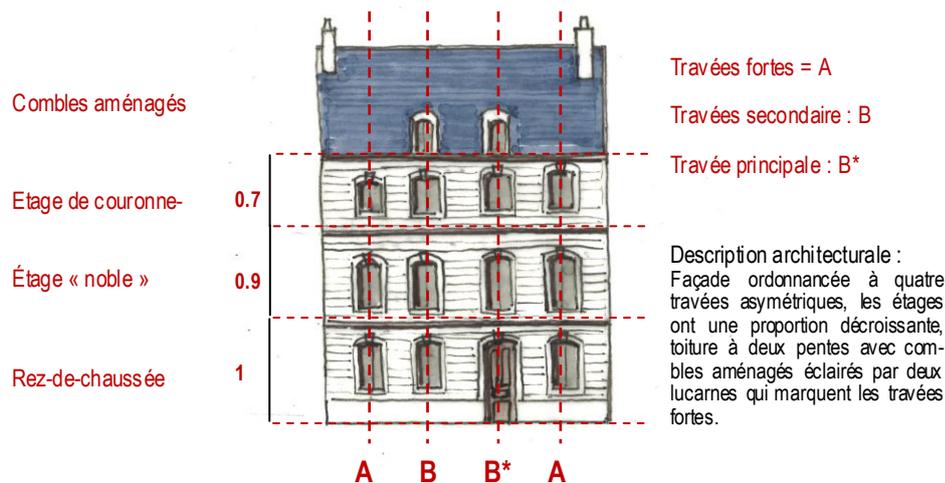
ANNEXE 1 : LECTURE ARCHITECTURALE DU BATI

Un croquis sensibilise à la lecture architecturale du bâti et explicite le vocabulaire architectural.

LE VOCABULAIRE DE DESCRIPTION D'UNE FAÇADE



L'ANALYSE DE LA COMPOSITION D'UNE FAÇADE



Qu'est-ce qu'une façade ?

La façade d'une construction est la partie d'une construction visible depuis l'extérieur et constituant l'une des faces de son volume, depuis le sol jusqu'à la corniche ou le bas de toiture. En théorie, un volume simple (parallélépipédique) possède 4 façades. Parfois, la toiture est considérée comme la cinquième façade d'une construction.

On distingue la façade principale, qui regarde vers la rue, de la façade arrière (qui donne à l'opposé sur le jardin ou la cour) et des façades latérales, qui sont souvent des pignons.

Pourquoi parle-t-on de façades composées ?

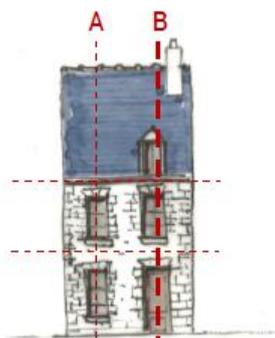
Les façades principales des constructions sont composées suivant des règles bien précises qui relèvent de la géométrie :

- Les travées organisent la verticalité de la façade. Il s'agit des « lignes » dessinées par la superposition des ouvertures. L'espace maçonné situé entre les ouvertures (les baies) est appelé le trumeau.
- L'horizontalité de la façade est organisée suivant la logique des étages. Les étages sont marqués par les ouvertures, mais ils peuvent être soulignés par un bandeau, une modénature, un joint creux, etc.

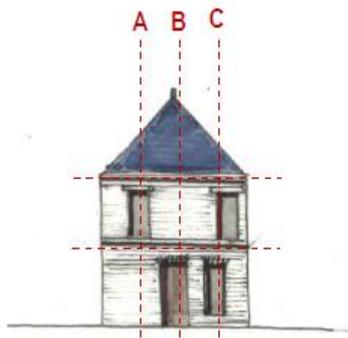
La composition géométrique de la façade est soulignée par les travées et les étages qui définissent également des proportions et des hiérarchies. Souvent, on appelle « travée forte » la travée qui est accentuée par une lucarne ou un élément décoratif particulier (comme le linteau sculpté d'une fenêtre par exemple). La travée forte est souvent la même que la travée principale qui est occupée par l'entrée de la construction.

Le développé de la façade répond à une hiérarchie précise :

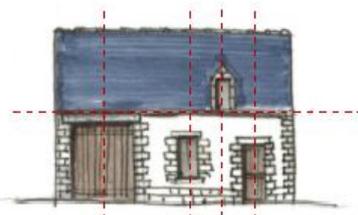
- **Le rez-de-chaussée** : il est souligné par le soubassement (l'assise de la construction) et accueille l'entrée de la construction et souvent une boutique dans les maisons de ville
- **Les étages** : dans l'architecture domestique, ce sont les espaces occupés par les logements
- **Les combles** : les parties situées sous la toiture, qui peuvent être à usage d'habitation ou de stockage.



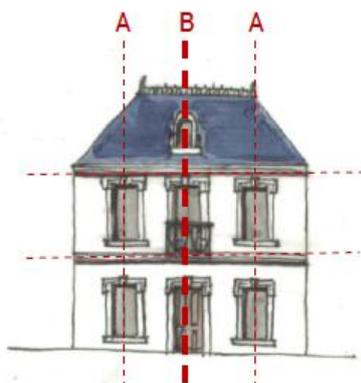
Type : Maison de bourg
Travées : 2
Rythme : A—B
Composition : dissymétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage : décroissante
Décoration : encadrement des baies, corniche
Toiture : toit à deux pans



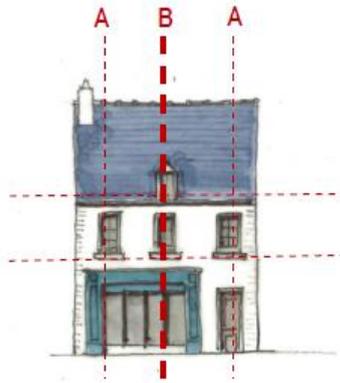
Type : Maison de villé
Travées : 3
Rythme : A—B—C
Composition : asymétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles
Proportion d'étage : décroissante
Décoration : linteau appareillés de brique
Toiture : toit à croupe



Type : Logis fermier
Travées : 4
Rythme : absence de rythme
Composition : asymétrique
Niveau : un niveau plein et des combles aménagés
Proportion d'étage : simple
Décoration : encadrement et chaîne d'angle



Type : Maison de maître
Travées : 3
Rythme : A—B—A
Composition : symétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage : régulière
Décoration : modénatures, encadrement, linteaux sculptés, bandeau d'étage, balconnet, lucarne à fronton en plein cintre
Toiture : toit à quatre pans



Type : Maison de ville
Travées : 3
Rythme : A—B—A
Composition : dissymétrique (la devanture vient modifier la composition de la façade)
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage : décroissante
Décoration : appui de fenêtre, chaînes d'angle
Toiture : toit à deux pans

Quelle différence existe-t-il entre la composition, le rythme et les proportions ?

Ce sont en fait trois termes tout à fait complémentaires qui permettent de lire une façade. **La composition** est l'organisation géométrique de la façade. **Le rythme** est la dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors. **Les proportions** concernent les rapports que les éléments de la façade entretiennent les uns avec les autres.

Par exemple, une façade très rythmée sera largement percée et les travées seront plutôt régulières. Une façade plus simple aura un rythme plus modeste d'ouvertures (deux travées par exemple) et les ouvertures seront irrégulières.

En termes de proportion, le rez-de-chaussée est souvent l'étage le plus haut (entre 3 et 4 mètres) et couramment, plus on monte dans les étages, plus la hauteur de la façade diminue.

Les proportions concernent aussi la dimension des ouvertures (le rapport entre la hauteur et la largeur).

Comment respecter la composition de la façade ?

Respecter la composition de la façade, c'est d'abord lire la façade existante pour comprendre les paramètres qu'elle donne et les appliquer dans un projet futur. On peut parfaitement modifier une façade en changeant sa destination (transformation de commerce en logement par exemple) sans en modifier la composition. Il suffit pour cela de respecter la géométrie : la hauteur stricte des étages, la largeur des baies et travées, les proportions des ouvertures, etc.

Si la composition des façades a une histoire très riche dans l'architecture traditionnelle, elle existe également dans l'architecture moderne et contemporaine. Tous les projets, quelque soit leur style, doivent s'inscrire dans ce registre de la géométrie de la façade.

ANNEXE 2 : FICHES DE LA CHARTE ARCHITECTURALE