

Communauté
de communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LOIR-LUCE-BERCE

Date d'approbation

PLUi approuvé le 15 avril 2021

Modification n°1 approuvée le 29
juin 2023

Révision allégée n°1 approuvée
le 29 juin 2023

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce du PLUi

4.1

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	7
I Le règlement.....	8
II Division du territoire en zones.....	10
III Organisation du règlement.....	12
TITRE I _DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	13
I.1 Le Règlement National d'Urbanisme	14
I.2 Les autres dispositions.....	15
_ Les servitudes d'utilité publique	15
_ L'autoroute et les routes classées à grande circulation.....	15
_ Les dispositions à respecter autour des routes départementales	16
_ Les secteurs affectés par le bruit	16
_ Les zones de présomption de prescriptions archeologiques	16
I.3 Les dispositions liées aux prescriptions graphiques.....	17
_ Les dispositions relatives au secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global :	17
_ Les dispositions relatives aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés sur le document graphique :	17
_ Les dispositions relatives aux risques mouvements de terrain.....	17
_ Les dispositions relatives à la trame verte et bleue	17
_ Les dispositions relatives aux déplacements	20
_ Les dispositions relatives au patrimoine	20
_ Les dispositions relatives au commerce.....	21
I.4 Les conditions de desserte des terrains.....	21
_ Les accès.....	21
_ Les voies de circulation.....	22
_ L'alimentation en eau potable.....	22
_ La gestion des eaux usées.....	22
_ La gestion des eaux pluviales.....	23
_ La gestion des déchets.....	23
_ Les réseaux d'énergie	23
_ Les infrastructures et réseaux de communications électroniques	24
I.5 Performances énergétiques et Environnementales.....	24
TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
II.1 Le secteur Ua	27
_ ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	28
_ ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	29

_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	32
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	36
_ARTICLE 5 : Stationnement	36
II.2 Le secteur Ub	38
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	39
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	40
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	42
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	46
_ARTICLE 5 : Stationnement	46
II.3 Le secteur Uc	48
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	49
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	50
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	52
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	54
_ARTICLE 5 : Stationnement	54
II.4 Le secteur Up	56
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	57
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	58
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	58
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	61
_ARTICLE 5 : Stationnement	61
II.5 Le secteur Ue	63
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	64
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	65
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	66
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	68
_ARTICLE 5 : Stationnement	68
II.6 Le secteur Ug	69
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	70
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	71
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	72
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	74
_ARTICLE 5 : Stationnement	74
II.7 Le secteur Uz	75
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	76
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	77
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	78

_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	80
_ARTICLE 5 : Stationnement	81
TITRE III _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	83
III.1 Le secteur AUh	85
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	86
_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	87
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	88
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	91
_ARTICLE 5 : Stationnement	91
III.2 Le secteur AUe	94
III.3 Le secteur AUz	96
III.4 Le secteur 2AUz	98
TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	100
IV.1 LA ZONE A.....	102
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	103
_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	106
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	109
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	112
_ARTICLE 5 : Stationnement	112
TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	114
IV.1 LA ZONE N.....	116
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	118
_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	122
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	124
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	127
_ARTICLE 5 : Stationnement	127
ANNEXES.....	129
VI.1 Définitions	130
VI.2 Liste des essences végétales recommandées	136
VI.3 Liste des essences végétales potentiellement allergisantes	139
VI.4 Liste des espèces végétales invasives	142
VI.5 Les places de stationnement des automobiles réservées aux PMR.....	145
VI.6 Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles	146
VI.7 Règles de constructibilité soumises aux marges de recul.....	148
VI.8 La charte architecturale et paysagère	149

PREAMBULE

I LE REGLEMENT

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables* », *les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». - Article L151-9 -

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30-

- soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-33-

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. – Article R151-39 –

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39-

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41-

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41-

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41-

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42-
- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42-
- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43-
- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43-
- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43-
- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43-
- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43-
- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -Article R151-43-
- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43-
- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43-
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47-
- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 du Code de l'Urbanisme-
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-
- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-
- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire de l'intercommunalité en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> **Le secteur Ua**, qui correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Le secteur Ua comprend deux sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uaa**, correspondant aux centres anciens de Montval-sur-Loir (ancien centre-ville de Château-du-Loir) et de la Chartre-sur-le-Loir,
- un **sous-secteur Uab**, correspondant aux centres anciens des autres communes.

> **Le secteur Ub**, qui correspond aux faubourgs de Montval-sur-Loir et La Chartre-sur-le-Loir.

> **Le secteur Uc**, qui correspond aux extensions urbaines, généralement de type pavillonnaires et réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.

> **Le secteur Up**, qui correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.

> **Le secteur Ug**, correspondant aux espaces insérés dans la trame urbaine accueillant les gens du voyage.

> **Le secteur Ue**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

> **Le secteur Uz** correspond aux zones d'activités et grands sites économiques.

LES ZONES A URBANISER, qui correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette 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 ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

- > **Le secteur Auh**, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec la vocation résidentielle.
- > **Le secteur Aue**, destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > **Le secteur Auz**, destiné aux activités économiques.
- > **Le secteur 2Auz**, espaces non équipés et destinés à être urbanisés à long terme.

LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme –

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Elle comprend :

- > **Le secteur Av**, qui correspond aux secteurs agricoles à fort enjeu (notamment viticoles).
- > **Le secteur Axs**, qui permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au fonctionnement du territoire.
- > **Le secteur Axz**, qui permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone **N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend plusieurs secteurs distingués notamment selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :

- > **Le secteur Nv**, qui correspond aux vallées,
- > **Le secteur Nf**, qui correspond aux massifs boisés,
- > **Le secteur Ni**, qui correspond aux sites naturels accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques. S'ajoutent également des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :
- > **Le secteur Nxx**, qui correspond aux hameaux identifiés comme pouvant accueillir un renforcement résidentiel,

- > Le **secteur Nxz**, correspondant aux principaux sites d'activités économiques isolés,
- > Le **secteur Nxs**, correspondant aux sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- > Le **secteur Nxl1**, correspondant aux emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques,
- > Le **secteur Nxl2** correspondant aux emprises constructibles pour des projets de plus grande échelle à vocation de loisirs et/ou touristiques,
- > Le **secteur Nxg**, espaces destinés à l'accueil des gens du voyage.

III ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire de l'intercommunalité ;
- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Il fixe les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés, adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux-roues.

TITRE I_DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU
TERRITOIRE

I.1 LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dites d'ordre public s'imposent malgré l'existence du PLUi. Il s'agit des règles suivantes :

Concernant la sécurité et la salubrité publiques :

_L'ARTICLE R111-2 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Concernant la conservation et mise en valeur des sites archéologiques :

_L'ARTICLE R111-4 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.

Concernant les conséquences dommageables pour l'environnement :

_L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Concernant l'aspect extérieur :

_L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants s'appliquent également :

_L'ARTICLE L111-15 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, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

_ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment 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 et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

I.2 LES AUTRES DISPOSITIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

L'AUTOROUTE ET LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

Le territoire est concerné par un recul obligatoire le long des voies suivantes :

- Autoroute A28 (Le Mans / Tours) qui traverse les communes de Lavernat, de Montval-sur-Loir, de Nogent-sur-Loir, de Dissay-sous-Courcillon et de Saint-Pierre-de-Chevillé,
- Route Départementale n °338 : Le Mans / Montval-sur-Loir,
- Route Départementale n° 305 : Le Lude/Château du Loir.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- > aux bâtiments d'exploitation agricole,
- > aux réseaux d'intérêt public,

> à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Conformément à l'article L111-8 du Cod de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En application de l'article L122-2 du Code de la voirie routière et du décret n°2015-1789 du 28 décembre 2015, il est rappelé l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute, au titre des servitudes d'utilité publique.

LES DISPOSITIONS A RESPECTER AUTOUR DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Tout aménagement ou construction devra se conformer aux conditions de voiries imposées par le Règlement de la Voirie Départementale (RVD), aussi bien pour ce qui est des conditions d'accès au réseau que pour les marges de recul à respecter.

Les règles de constructibilité soumises aux marges de recul sont présentées en **Annexe VI.7**.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

L'autoroute A28 (Le Mans / Tours) qui traverse les communes de Lavernat, de Montval-sur-Loir, de Nogent-sur-Loir, de Dissay-sous-Courcillon et de Saint-Pierre-de-Chevillé est classée en catégorie 2. Ce classement correspond à un fuseau de 250 mètres de part et d'autre de la voie.

La RD 338 qui traverse Montval-sur-Loir (communes déléguées de Château du-Loir et Vouvray-sur-Loir) et Dissay sous-Courcillon. La route départementale est classée en catégorie 4. Ce classement correspond à un fuseau de 30 mètres de part et d'autre de la voie.

A l'intérieur de ces espaces, des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre le bruit sont édictées dans les arrêtés annexés au présent PLUi.

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs « zones de présomption de prescriptions archéologiques » (annexés au présent PLUi), les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

I.3 LES DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE PROJET EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL :

Dans ce secteur est institué des servitudes interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection partielle ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAHIQUE :

Les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve de respecter leur propre réglementation.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Dans les secteurs concernés par le risque mouvement de terrain identifiés sur le document graphique, les constructions et installations peuvent être interdites si par leur nature et leurs caractéristiques, elles augmentent le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.

La communauté de communes de Loir-Lucé-Bercé est sujette à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'**Annexe VI.6** du présent règlement.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. 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. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

LES SECTEURS OU LES BOISEMENTS ET LES HAIES SONT A PRESERVER

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles liées à l'exploitation forestière.

Toute intervention dans les « secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et les haies sont à préserver » doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé ou une haie. Les travaux de coupe et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un boisement ou une haie sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les boisements et haies implantés dans les secteurs représentés sur le document graphique doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif.

Les constructions, installations et ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications, etc. ne sont pas concernés par ces dispositions.

LES LINEAIRES DE HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER

Sont soumis à déclaration préalable, les interventions qui sont de nature à détruire totalement ou partiellement une haie. Les travaux de coupes et d'entretien sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les haies et alignements d'arbres repérés de manière individuelle doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif.

Dans le cas d'une de ces exceptions et en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante. Le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit.

LES MILIEUX ISOLÉS AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE OU PAYSAGER (MARES ET SOURCES)

Dans les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu.

Les travaux de coupes et d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité.

LES COURS D'EAU

Dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif.

Pour rappel, tous les projets d'aménagement ou de construction peuvent être concernés par la procédure de la Loi sur l'eau.

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides repérées sur le règlement graphique sont protégées au titre de la loi sur l'eau.

Conformément au code de l'environnement, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha,
- d'une déclaration préalable, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

LES VOIES ET CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins identifiés sur le document graphique et de leurs abords sont interdites, sauf si une solution alternative est apportée (exemple : création d'un nouveau chemin permettant d'assurer la continuité du cheminement). Les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale, tels que les haies et les talus, bordant ces chemins doivent être préservés sauf pour des raisons sanitaires, de sécurité ou des besoins techniques lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif. Ainsi, sont soumis à déclaration préalable, les interventions qui sont de nature à détruire totalement ou partiellement ces éléments. Les travaux de coupes et d'entretien sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

La modification des éléments/constructions d'intérêt patrimonial repérés sur le document graphique est soumise à une demande d'autorisation de travaux.

La démolition totale ou partielle d'un élément repéré est soumise à un permis de démolir. La démolition partielle ou totale d'un élément repéré pourra être admise :

- pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...),
- pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

Les travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

En cas d'interventions sur le bâti repéré et d'extensions, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site.

Les dispositifs visant l'exploitation des énergies renouvelables pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les façades en tuffeau, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un ou plusieurs nouveaux accès pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Dans les zones Agricoles (A), Naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU COMMERCE

LES LINEAIRES COMMERCIAUX A PROTEGER

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à protéger aux documents graphiques, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de services situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

I.4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions de l'OAP ou de celles de la ZAC.

_LES ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Les accès créés pour desservir les nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales devront disposer au minimum des distances de visibilité mentionnées dans le Règlement de Voirie Départementale (RVD). Ils devront disposer des caractéristiques géométriques suffisantes pour assurer la sécurité des usagers.

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

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant pourra être interdite hors secteurs d'agglomération aménagés sur les voies du réseau structurant ou à fort trafic en cohérence avec le règlement départemental de la voirie de la Sarthe.

_LES VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur (bande de roulement) et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite doivent être pris en compte et assurés.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Lors de la création d'une aire de retournement, celle-ci doit être aménagée pour permettre une manœuvre simple des véhicules.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

_L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Cette obligation peut ne pas s'appliquer si la construction est reliée à un puit ou un forage agréé et respectant les conditions sanitaires.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLUi.

_LA GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées sur le terrain d'assiette du projet, à proximité de la construction.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères, effluents non traités et eaux de piscine dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur (annexes du PLUi).

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les rejets éventuels d'eaux pluviales aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite de débit avant aménagement et avec un maximum de 3 l/s/ha.

Dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, il sera veillé à ce que les eaux pluviales ne soient pas rejetées sur les emprises ferroviaires.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration (exemple : lorsque la perméabilité des sols le permet et qu'il n'y a pas de risque de pollution), ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées.

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

LA GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone et pour toutes les opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

LES RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes

publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et dans le cadre de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

_LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

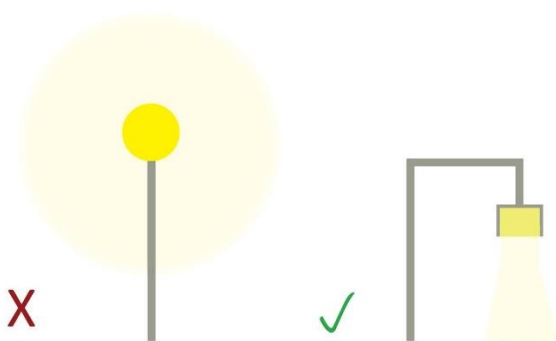
Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

I.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage public et les opérations d'aménagements d'ensemble devront répondre aux exigences suivantes :

> une orientation de la lumière vers le sol,

> une température de couleur des lampes inférieure à 2400K pour les implantations à moins de 50 mètres des zones A et N et à l'intérieur de ces zones.



Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

- * les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- * les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée,

- * les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de construction concernée,
- * les brise-soleils,
- * et les paraboles,
- * et tout autre équipement technique (citernes de gaz, etc.),

doivent être implantés de manière à assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les pompes à chaleur devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public et de manière à ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage.

TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1 Le secteur Ua

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur Ua** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Il comprend :

- Le **sous-secteur Uaa**, correspondant aux centres anciens de Montval-sur-Loir (ancien centre-ville de Château-du-Loir) et La Chartre-sur-le-Loir,
- Le **sous-secteur Uab**, correspondant aux centres anciens des autres communes.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ua

La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial des centres liés aux formes urbaines anciennes,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

La définition de sous-secteurs (Uaa et Uab) permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines existantes et de conforter le rôle des centres-villes et des centres-bourgs.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée à travers les choix faits dans le présent article. Les centres-villes et centres-bourgs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs qu'économique. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	Ua
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>	
<i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...).</i>	
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</i>	
<i>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

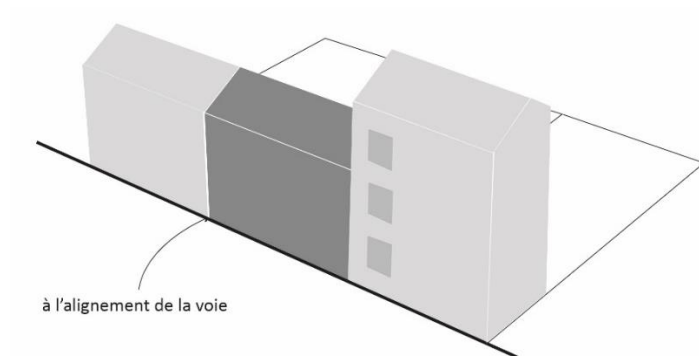
L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, sur la rue particulièrement. Caractérisés par des fronts bâtis, parfois continus comme à Montval-sur-Loir, les centres-villes et centres-bourgs constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantant aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

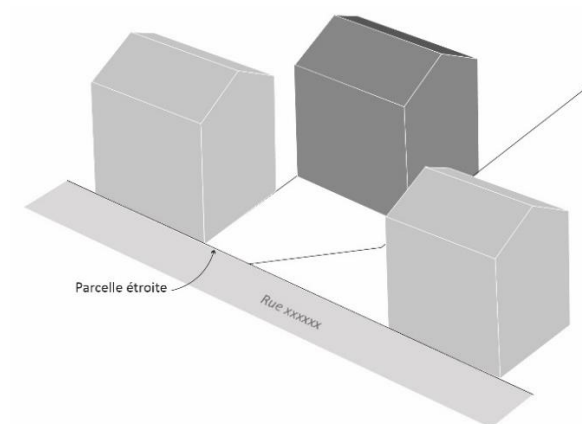
Dans l'ensemble du secteur Ua :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

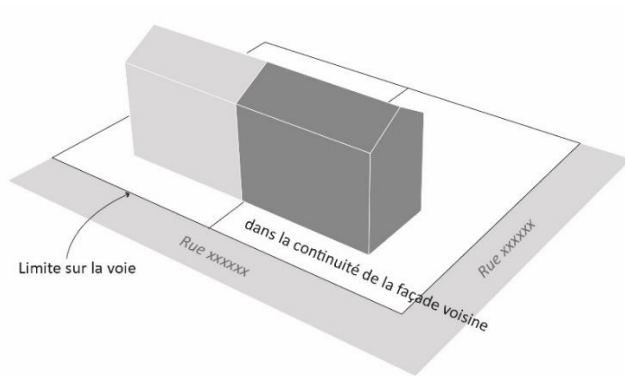


Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en retrait dans les cas suivants :

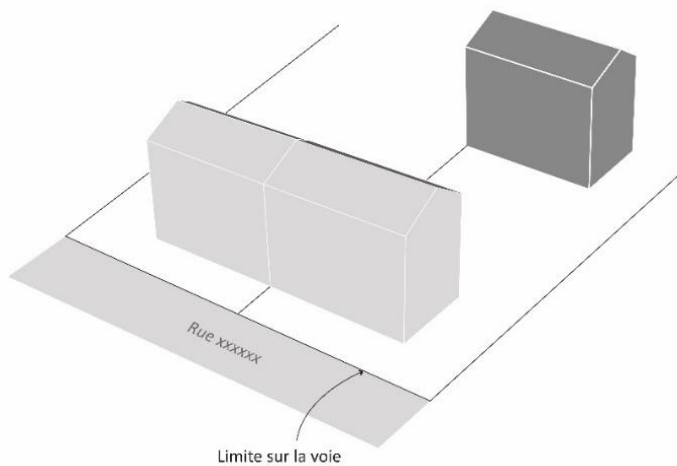
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),



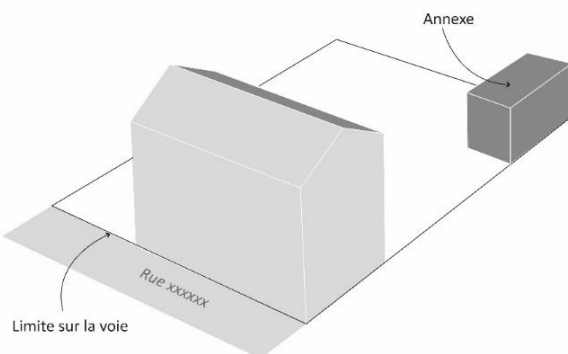
> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée,



> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,



> lorsque la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : murs de clôture),

> lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux doit être préservée depuis l'espace public,

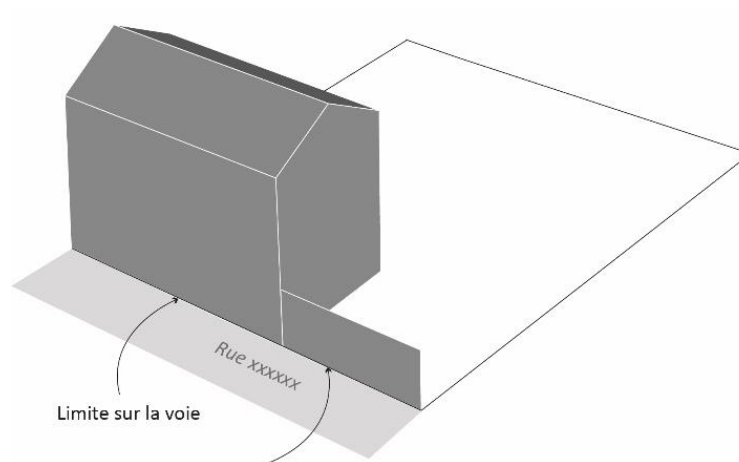
> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous-secteur Uaa :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les deux limites séparatives ou sur une seule des limites séparatives à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue.



Dans le sous-secteur Uab :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises.

Dans tous les cas, dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Dans l'ensemble des sous-secteurs :

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- > lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

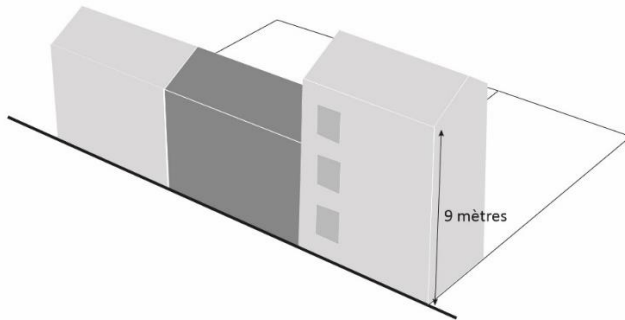
LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur est justifiée par rapport au profil de la rue.

Dans le sous-secteur Uaa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Uab, la hauteur des constructions ne peut pas dépasser de plus d'un demi-niveau (1,5 mètres) la hauteur de la construction voisine la plus haute, sans jamais dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.



La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant (sauf en cas de surélévation).

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans tous les sous-secteurs :

> dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

> pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, l'intercommunalité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- autoriser l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Pour le bâti ancien, les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les façades en tuffeau, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

TOITURES

Les matériaux à privilégier sont par exemple l'ardoise naturelle, la tuile plate petit moule nuancé, la tuile, le zinc et le verre.

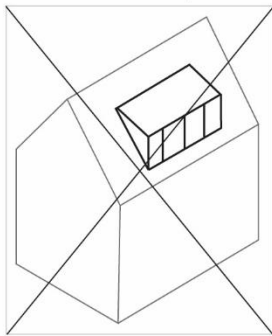
Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme et un aspect simples et s'intégrant dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, la teinte des matériaux de couverture des volumes principaux est voisine de celle de l'ardoise naturelle. La teinte tuile nuancée est tolérée dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. La toiture des volumes secondaires peut déroger à ce principe.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les lucarnes rampantes (ou en trapèze) sont interdites.

Lucarne rampante



Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont interdits et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

CLOTURES

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont également admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

Dans le sous-secteur Uaa :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur d'au moins 1 mètre
- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre

Dans le sous-secteur Uab :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays si un mur est présent sur une des parcelles contiguës. La hauteur de la clôture doit être d'une hauteur d'au moins 1 mètre
- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille.
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays,
- Les murets enduits d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmontés de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, de couleur sobre.

- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre.
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille,
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'une grille, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Dans les centres-villes et centres-bourgs, la priorité doit être donnée aux déplacements doux. L'impact, particulièrement visuel, de la voiture dans l'espace public doit être réduit et c'est ce qui est recherché à travers le présent article.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le pétitionnaire peut déroger à cette règle si la possibilité de se stationner à proximité de l'opération sur un espace dédié au stationnement est justifiée et sous réserve de l'accord du propriétaire de cet espace.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la mutualisation des places de stationnement sera recherchée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans le cas de la création d'immeuble d'habitation ou d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Les stationnements vélos visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec le mobilier urbain.

Le stationnement vélos possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cas de la création de locaux, ils peuvent :

- > être localisés dans les rez-de-chaussée ou premier sous-sol des bâtiments intégrés au volume de la construction ou, s'ils sont à l'extérieur, être clos, couverts et sur la même unité foncière que le bâtiment,
- > comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement (ex : la largeur des portes d'accès doit être adaptée),
- > être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux,
- > être de petite taille et éclairés,
- > être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre.

II.2 Le secteur Ub

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur Ub** correspond aux faubourgs de Montval-sur-Loir (anciennement Château-du-Loir) et de La Chartre-sur-le-Loir, caractérisés par des constructions implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant au centre-ville.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ub

La création du secteur Ub poursuit l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines des faubourgs marqueurs de l'identité du territoire.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Du fait de l'évolution de l'urbanisation, les faubourgs ont aujourd'hui de multiples fonctions : résidentielle mais aussi parfois économiques (petits commerces notamment). L'objectif est de permettre la mixité fonctionnelle sur ces axes structurants.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	Ub
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>	
<i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...).</i>	
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</i>	
<i>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les locaux accessoires des destinations et activités autorisées sont de fait autorisés (définition à l'Annexe VI.1) dans la mesure où leur surface de plancher est inférieure à 20% de l'emprise au sol de la construction principale auxquels ils apportent une fonction accessoire.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

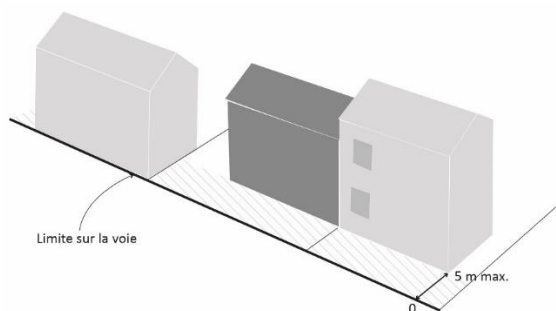
L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et plus spécifiquement dans des quartiers historiques comme les faubourgs. Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, les ils constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent être préservés tant en matière de formes urbaines qu'architecturales.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

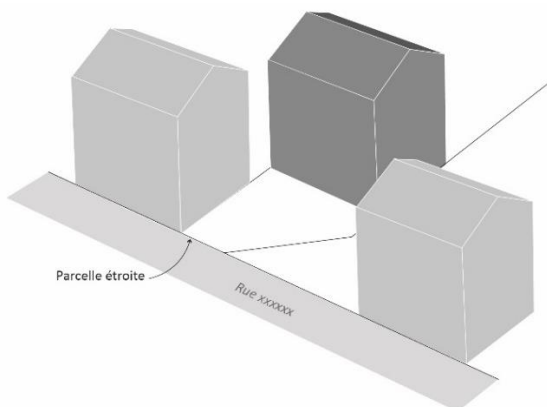
Lorsque des constructions sont implantées à l'alignement sur les deux parcelles contiguës, la nouvelle construction s'implante à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans tous les autres cas, à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 mètres.

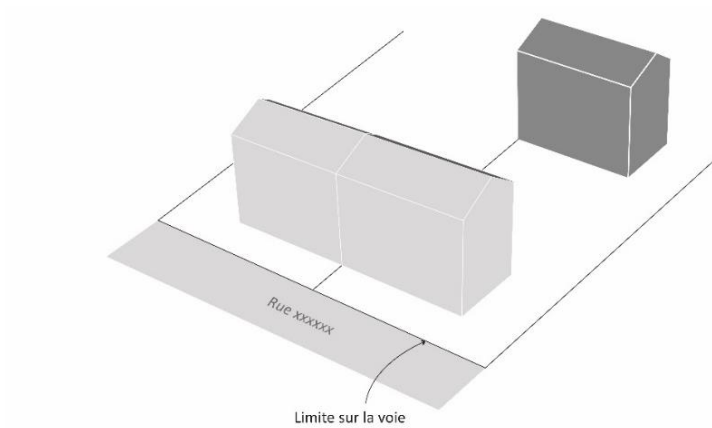


Les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec retrait différent dans les cas suivants :

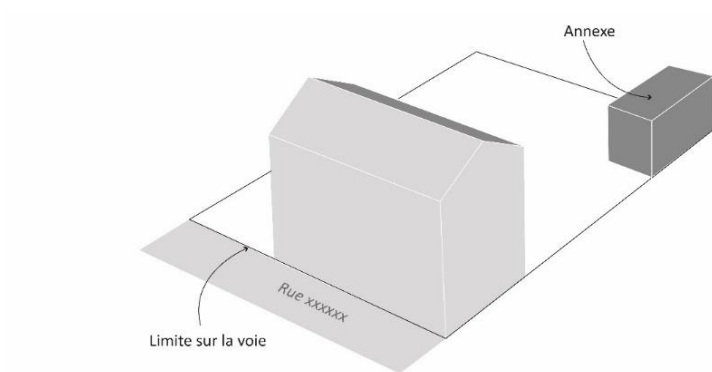
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),



> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,



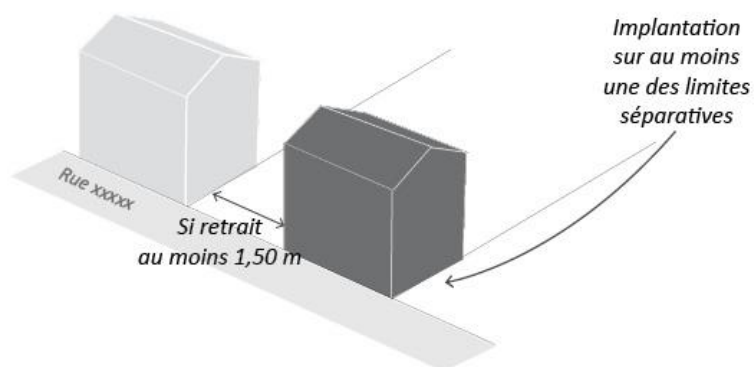
> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises.

Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.



Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (exemple : géométrie de la parcelle particulière),
- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur est justifiée par rapport au profil de la rue.

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser de plus d'un demi-niveau (1,5 mètres) la hauteur de la construction voisine la plus haute, sans pouvoir excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant (sauf en cas de surélévation).

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).
- > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- permettre une co-construction du projet,
- préserver le patrimoine bâti caractérisant les faubourgs,
- permettre l'évolution de l'existant en veillant à la bonne intégration des nouveaux aménagements/constructions,

GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site (paysagère et architecturale) pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public

FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Pour le bâti ancien, les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les façades en tuffeau, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

TOITURES

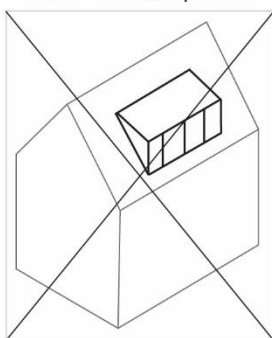
Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Les matériaux à privilégier sont par exemple l'ardoise naturelle, la tuile plate petit moule nuancé, la tuile, le zinc et le verre.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les lucarnes rampantes (ou en trapèze) sont interdites.

Lucarne rampante



Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),

- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont également admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.
- Les murets enduits d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmonté de grilles métalliques, de couleur sobre
- Les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée sur au moins une limite séparative et en retrait par rapport à la voie, la hauteur des clôtures correspondant à la distance entre la voie et la façade doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays,
- Les murets enduits d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmonté de grilles métalliques, de couleur sobre.
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre.
- les panneaux bois,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille,
- les lisses et les clôtures végétales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'une grille, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage d'une hauteur inférieure à 1,50 m.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Dans les faubourgs, la priorité doit être donnée aux déplacements doux. L'impact, particulièrement visuel, de la voiture dans l'espace public doit être réduit et c'est ce qui est recherché à travers le présent article.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le pétitionnaire peut déroger à cette règle si la possibilité de se stationner à proximité de l'opération sur un espace dédié au stationnement est justifiée et sous réserve de l'accord du propriétaire de cet espace.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cas de la création de locaux, ils peuvent :

- > être localisés dans les rez-de-chaussée ou premier sous-sol des bâtiments intégrés au volume de la construction ou, s'il est à l'extérieur, être clos, couvert et sur la même unité foncière que le bâtiment,
- > comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement (ex : la largeur des portes d'accès doit être adaptée),
- > être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux,
- > être de petite taille et éclairés,

> être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre.

II.3 LE SECTEUR Uc

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur Uc** correspond aux extensions urbaines qui se sont parfois réalisées sous forme de lotissement.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uc

Au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. La création du secteur Uc a pour objectif de permettre une densification de ces tissus majoritairement pavillonnaires en permettant notamment une plus grande diversité des formes urbaines.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Ub tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	Uc
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>	
<i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...).</i>	
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</i>	
<i>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les dispositions règlementaires ci-après cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages à l'extérieur des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

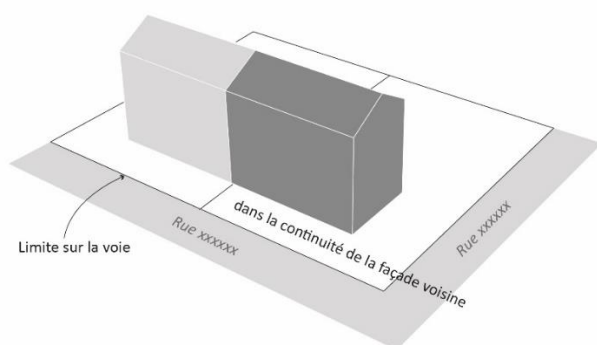
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

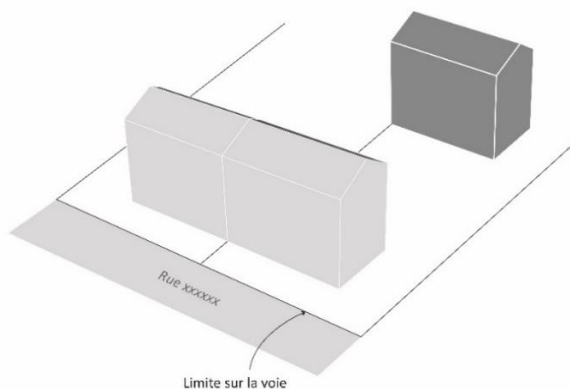
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être d'au moins 5 mètres.

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent (entre 0 et 5 mètres). Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.



> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant (sauf en cas de surélévation).

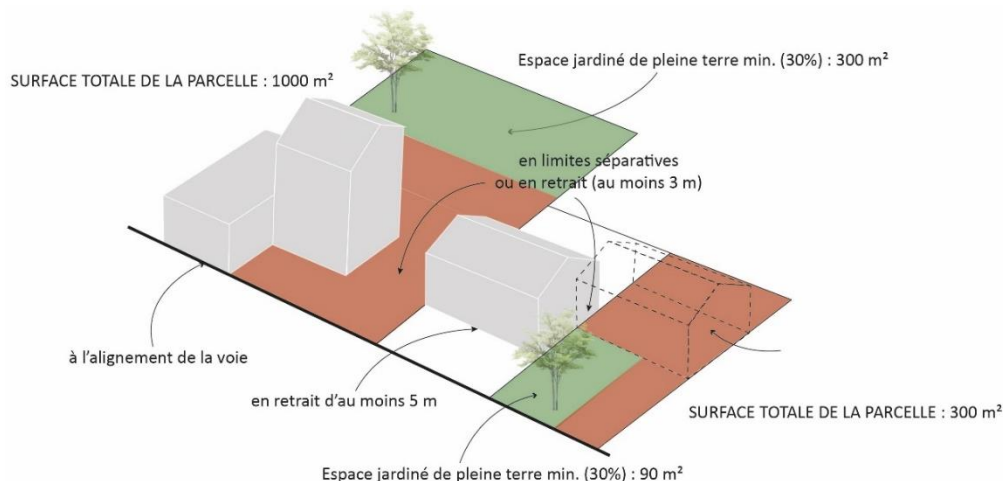
Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'OCCUPATION DU TERRAIN

Les constructions nouvelles doivent justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.



_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- autoriser l'architecture contemporaine tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont également admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre.
- les gabions (l'utilisation de pierres de teinte claire sera privilégiée),
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée sur au moins une limite séparative et en retrait par rapport à la voie, la hauteur des clôtures correspondant à la distance entre la voie et la façade doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays,
- Les murets enduits d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmonté de grilles métalliques, de couleur sobre,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre,
- les gabions (l'utilisation de pierres de teinte claire sera privilégiée),
- les panneaux bois,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille,
- les lisses et les clôtures végétales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'une grille, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage d'une hauteur inférieure à 1,50 m.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi et par des actions parallèles, la collectivité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo). Afin de réduire les impacts de

l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Il est demandé 2 places minimum par logement.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette. En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent en annexe du présent règlement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cas de la création de locaux, ils peuvent :

- > être localisés dans les rez-de-chaussée ou premier sous-sol des bâtiments intégrés au volume de la construction ou, s'il est à l'extérieur, être clos, couvert et sur la même unité foncière que le bâtiment,
- > comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement (ex : la largeur des portes d'accès doit être adaptée),
- > être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux,
- > être de petite taille et éclairés,
- > être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre.

II.4 LE SECTEUR UP

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur Up** correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Up

Les principaux objectifs poursuivis sont de préserver les grands ensembles bâtis patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales notamment et leur permettre des évolutions adaptées au gabarit des constructions existantes dans un contexte de densification des espaces urbanisés.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le présent article a pour objectif d'encadrer les occupations et utilisations du sol pour l'habitat mais aussi pour les activités participant à l'attractivité touristique du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	Up
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>	
<i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).</i>	
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</i>	
<i>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.</i>	
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif de cet article est de respecter les implantations originelles des constructions.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale 1,50 mètre.

Cette marge latérale peut être réduite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale existante.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, l'intercommunalité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien,
- permettre des évolutions des ensembles bâtis existants dans le respect des caractéristiques architecturales de l'existant.

GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Pour les nouvelles constructions :

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Pour les interventions sur l'existant :

En cas d'intervention sur le bâti existant, les travaux doivent assurer la sauvegarde et la mise en valeur des volumes et des détails d'architecture existants.

Les extensions sont conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les façades en tuffeau, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

BAIES

Le rythme des ouvertures en façade est justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants sont interdits.

La modification des baies (création / modification / suppression) sur l'existant est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques du bâtiment et à sa composition (symétrie / asymétrie notamment, rapports vides/pleins de la façade et/ou de la toiture, etc.). Les menuiseries doivent être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportion, aspect extérieur...).

TOITURES

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou de tuiles).

Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont interdits. Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture et être d'une largeur maximum de 80 cm.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique, s'ils ne sont pas remplacés par une nouvelle construction utilisant des matériaux appareillés à l'identique. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

Les clôtures des unités foncières sont d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Les nouvelles clôtures doivent respecter le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes lorsque ces dernières existent.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins en pierre de pays,
- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays,
- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les murs pleins en pierre de pays,
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'une grille, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'intercommunalité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo). Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent en annexe du présent règlement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cas de la création de locaux, ils peuvent :

- > être localisés dans les rez-de-chaussée ou premier sous-sol des bâtiments intégrés au volume de la construction ou, s'il est à l'extérieur, être clos, couvert et sur la même unité foncière que le bâtiment,
- > comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement (ex : la largeur des portes d'accès doit être adaptée),

- > être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux,
- > être de petite taille et éclairés,
- > être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre.

II.5 LE SECTEUR UE

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur Ue** correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ue

La création du secteur Ue permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des centres-villes/centres-bourgs pour, d'une part, conforter les grands équipements, d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ue
HABITATION	
Logement	V*
<i>* Il s'agit d'un logement de fonction.</i>	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<i>*A condition d'être nécessaire et lié à l'activité de camping</i>	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Cinéma	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping	V
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, piscines...).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

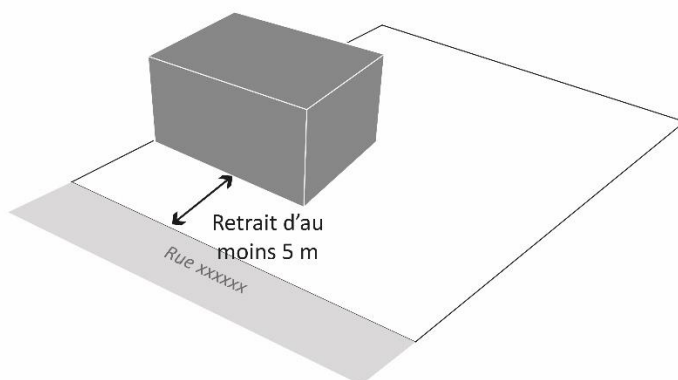
LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil.

En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

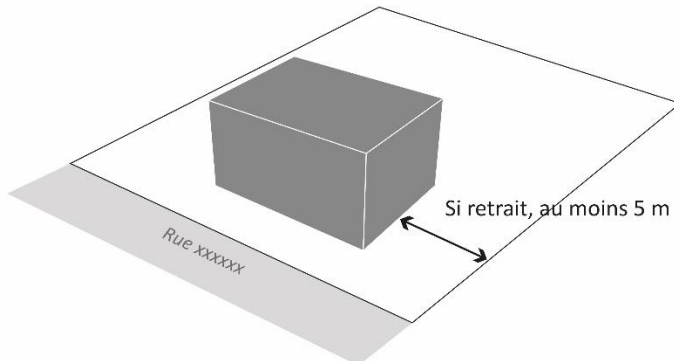
Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



Toutefois, un retrait moindre (voire une implantation à l'alignement) est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère ou à des nécessités techniques liées au fonctionnement de l'équipement.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en respectant une marge latérale d'au moins 5 mètres.



Toutefois, un retrait moindre est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère, ou qu'il soit justifié par des contraintes techniques ou liées à la sécurité.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

L'OCCUPATION DU TERRAIN

Les constructions nouvelles doivent justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et doivent être masqués depuis le domaine public.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

BAIES

Non règlementé.

TOITURES

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

CLOTURES

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique

(création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Ces dispositions s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

Les campings doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements d'hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre de construction.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent en annexe du présent règlement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit, préférentiellement, être couvert et se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité. Il devra correspondre à la fois aux besoins des employés et des visiteurs.

II.6 LE SECTEUR UG

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le **secteur Ug** correspond aux différents espaces (aire d'accueil, terrains familiaux...) accueillant les gens du voyage.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ug

Le secteur Ug a été créé pour répondre aux besoins des gens du voyage, tant dans leurs déplacements que lorsqu'ils envisagent une sédentarisation sur le territoire.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le présent article a pour objectif de permettre l'habitat des gens du voyage.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	Ug
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Commerce de gros	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les résidences mobiles	V*
<i>* Si elles constituent l'habitat permanent des gens du voyage</i>	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	

Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les dispositions réglementaires ci-après ont été rédigées pour laisser une certaine « souplesse » aux implantations.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les autres constructions.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant (sauf en cas de surélévation).

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public

FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

BAIES

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

CLOTURES

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont également admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille,
- les lisses et les clôtures végétales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'une grille, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est d'insérer les espaces Ug dans l'environnement existant.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.

II.7 LE SECTEUR UZ

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le secteur Uz correspond aux zones d'activités ou grands sites économiques présents sur le territoire.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uz

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur Uz :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant,
- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « économie » dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uz.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Uz	
HABITAT	
Logement	V*
<i>*Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i> <i>- Il s'agit d'un logement de fonction,</i> <i>- la surface au sol est limitée à 50m²,</i> <i>- le logement est intégré à une construction principale ou constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</i>	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<i>* Sous réserve que l'activité déploie plus de 400 m² de surface de plancher,</i> <i>* ou qu'il s'agisse :</i> <i>> de show-rooms d'artisans, d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture,</i> <i>> ou de magasins d'usine,</i> <i>> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,</i> <i>> d'une extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi,</i> <i>> d'un changement de destination d'un bâti existant à date d'approbation du PLUi.</i>	
Restauration	V*
<i>* Sous réserve que le restaurant participe au bon fonctionnement de la zone ou dans le cadre d'un changement de destination d'un bâti existant à date d'approbation du PLUi.</i>	
Hébergement hôtelier et touristique	V*
<i>*uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâti existant à date d'approbation du PLUi.</i>	
Cinéma	X

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	V*
<i>* Sous réserve que l'accueil du public ne génère pas des gênes significatives aux activités économiques présentes dans la zone ou le site.</i>	
Equipements sportifs	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<p><i>*- Ils sont liés à une activité existante dans la zone,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. 	

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur peut être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- > pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge latérale par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Si la construction ou l'installation ne génère pas de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...), l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

L'OCCUPATION DU TERRAIN

Les constructions nouvelles doivent justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

GENERALITES

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain doit être pris dans son ensemble et le bâtiment doit s'intégrer avec les extérieurs.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

TOITURES

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

LES CLOTURES

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets, compteurs, etc.).

Elles devront être composées de matériaux de teintes sobres.

Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- une grille,
- une grille à barreaudage vertical,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

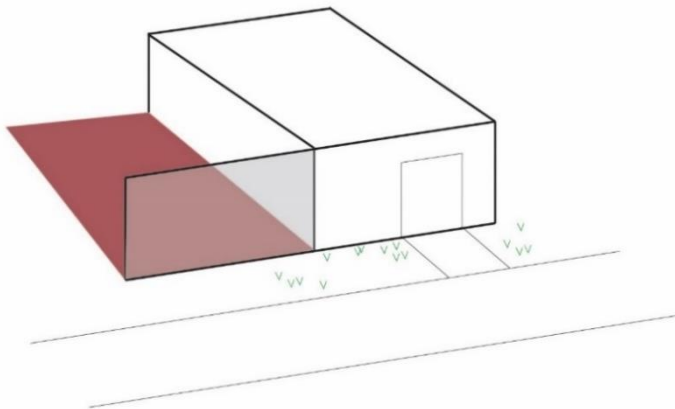
En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec un espace agricole et/ou naturel, la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

LES ZONES DE STOCKAGE

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).



Exemple : panneau formant un masque prolongeant la façade

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes / bourgs.

Ces dispositions s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre de construction.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d'écrans de verdure en bordure d'emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements.

Gérer le stationnement automobile de manière à limiter sa visibilité au sein de l'espace public.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier. Pour les surfaces imperméables la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales est exigée.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent en annexe du présent règlement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit, préférentiellement, être couvert et se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité. Il devra correspondre à la fois aux besoins des employés et des visiteurs (clients, usagers, etc.).

TITRE III_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

III.1 LE SECTEUR AUH

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

La zone **AUH** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUH

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre :

- d'inverser la courbe démographique,
- de permettre l'accès au logement pour tous,
- de mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le PLUi encourage la mixité fonctionnelle sur les secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	AUH
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des nouvelles constructions principales est libre par rapport aux voies et emprises, publiques et privées.

Des règles d'implantation peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Des règles d'implantation peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

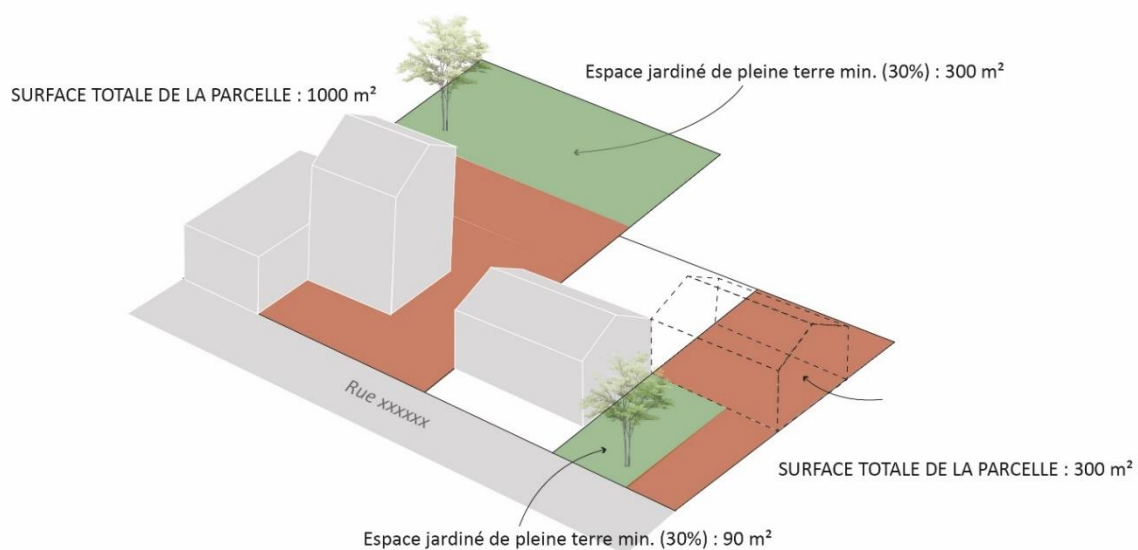
La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent en accord avec les dispositions inscrites dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP), précisant la densité attendue des sous-secteurs.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.



ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- permettre l'architecture contemporaine tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont également admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre. Dans le cas d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, son prolongement sera autorisé et ne devra pas excéder la hauteur existante,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

La hauteur des clôtures correspondant à la distance entre la voie et la façade doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays,
- Les murets enduits d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, surmonté de grilles métalliques, de couleur sobre,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre,
- les panneaux bois,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille,
- les lisses et les clôtures végétales.

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'une grille, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage d'une hauteur inférieure à 1,50 m.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

Toute parcelle accueillant une nouvelle habitation doit, dès la fin du chantier de construction, être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit et d'une haie « buissonnante » ou « brise-vent » sur au moins la moitié du pourtour du terrain.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi et par des actions parallèles, la collectivité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo). Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Il est demandé 2 places minimum par logement.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette. En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent en annexe du présent règlement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

« Dans le cas de la création de locaux, ils peuvent :

- > être localisés dans les rez-de-chaussée ou premier sous-sol des bâtiments intégrés au volume de la construction ou, s'il est à l'extérieur, être clos, couvert et sur la même unité foncière que le bâtiment,
- > comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement (ex : la largeur des portes d'accès doit être adaptée),
- > être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux,
- > être de petite taille et éclairés,
- > être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ».

III.2 LE SECTEUR AUE

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

Le secteur **AUe** correspond à des secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUE

La création du secteur AUe a pour objectif d'améliorer le cadre de vie sur le territoire mais aussi de répondre à des besoins spécifiques (extensions d'équipements existants).

Le règlement associé au secteur AUe est identique au règlement du secteur de la zone urbaine correspondante : le secteur Ue.

III.3 LE SECTEUR AUZ

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

Le secteur **AUZ** correspond à un secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUZ

Dans un contexte économique fragilisé, Loir Lucé Bercé entend maintenir sur son territoire une offre foncière adaptée et suffisante, à la fois pour répondre aux besoins de développement des entreprises existantes et pour accueillir de nouvelles implantations ou créations d'activités. Cela passe par la création du secteur AUz.

Le règlement associé au secteur AUz réglementé par cette section est identique au règlement de la zone urbaine correspondante : le secteur Uz.

III.4 LE SECTEUR 2AUZ

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le secteur **2Auz** correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement des activités économiques.

L'ouverture des secteurs 2Auz est conditionnée à une modification ou une révision du document d'urbanisme.

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - > ils consistent en des travaux d'aménagement paysager,
 - > ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - > ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - > ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1 LA ZONE A

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Elle comprend **un secteur Av**, qui correspond aux secteurs à fort potentiel de production viticole, plantés ou non, un secteur **Axz** correspondant aux principaux sites d'activités économiques isolées et un secteur **Axs**, permettant l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. La zone **A** comprend également un secteur identifié par une trame délimitant les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, en application de l'art R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, dans laquelle s'appliquent des dispositions particulières à l'exploitation de carrières.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE A

L'activité agricole est une force économique du territoire, notamment du fait de la qualité agronomique des sols et de la topographie, enclive au développement de l'activité. Celle-ci façonne différemment le territoire, entre les plateaux de grandes cultures au nord et les coteaux viticoles le long du Loir plus au sud. Le règlement vise à accompagner l'évolution de l'activité agricole, à assurer la pérennité et le développement et à permettre la diversification de l'activité agricole.

Un secteur Av a été créé visant la prise en considération de la qualité agronomique de certains espaces pour la viticulture à préserver en restreignant les possibilités de construire à des fins agricoles.

Le secteur Axs permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Le secteur Axz permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone agricole.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le présent article a pour objectif de limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone ainsi réglementée.

A noter que l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles ».

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les occupations et utilisations du sol signalées par le symbole X.

	A	Av
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾
<p>⁽¹⁾ Y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage,...) > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (en accord avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme) 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 sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation, > Les constructions et installations liées à l'accueil agri-touristiques, notamment l'hébergement et la restauration, lorsque ces activités ont pour support l'exploitation, à condition d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, > Les changements de destination sont autorisés sans condition et sans repérage préalable s'ils sont destinés au logement pour l'exploitant, à l'accueil agri-touristique et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. <p>⁽²⁾ Uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Av ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Av à la date d'approbation du PLUi.</p>		
Exploitation forestière	X	X

HABITATION		
Les logements	V*	V*
<p>Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</p> <p>* En secteur A uniquement, il s'agit d'un logement destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence pour le bon fonctionnement et la surveillance de l'exploitation. Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, le nombre de logements est limité à 2 par site pour les activités d'élevage et à 1 seul par site pour les autres activités. Il sera implanté dans un rayon 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 à 150 mètres. En outre, l'emprise au sol maximum du logement ne pourra dépasser 150 m².</p> <p>En secteur A et Av :</p> <p>* Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :</p> <p>> L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>> L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</p>		
Hébergement	V*	V*
<p>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</p>		
Les annexes à l'habitation	V*	V*
<p>* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de la construction principale et d'avoir une emprise au sol totale de 50 m² maximum, toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).</p>		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Restauration	V*	V*
<p>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</p>		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
<p>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</p>		
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*
<p>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</p>		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.		
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les abris pour animaux	V*	X
*Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m ² , dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé.		
Les CUMA agréées	V	X
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux, la découverte des milieux (chemins, objets mobiliers...) et à la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V
Les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute	V	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V**	V*
<p>* Elles sont installées en toitures.</p> <p>** Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être implantées sur des terrains artificialisés ou anthropisés par une activité autre qu'agricole (ancienne carrière, décharge, etc.), sauf pour l'éolien, où les installations doivent justifiées qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole. - Elles doivent avoir un intérêt collectif, - Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Ou être installées en toitures.</p> <p>** Dans le cas des trackers solaires, ils doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils doivent correspondre à un besoin en autoconsommation majoritaire, - Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'activité agricole, - Ils doivent être implantés au plus près d'un bâtiment existant appartenant au porteur de projet, en respectant au maximum une distance de 70 mètres. - Ils doivent être implantés à une distance vis-à-vis des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol) correspondant à au moins deux fois leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres. 		
Les carrières	V*	X
* Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (art. R.151-34 du Code de l'urbanisme). Dans ces secteurs les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve de respecter leur propre réglementation.		
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les constructions, installations et ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Dans le secteur Axs, sont de plus autorisées les constructions et installations d'intérêt collectifs ou liées à des services publics, dans la limite d'une emprise au sol maximum fixée à 30% de l'unité foncière (sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions).

Dans le secteur Axz, sont de plus autorisées les sous-destinations « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » :

- Soit dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité existante.
- Soit dans la limite d'une emprise au sol maximum de 400 m² (sans tenir compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le cas échéant).

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

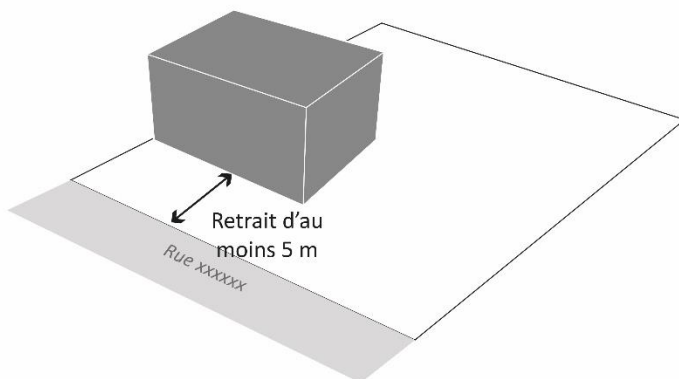
LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les dispositions règlementaires ci-après cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

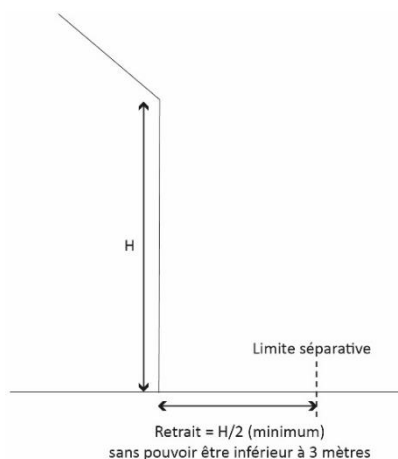


Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- > lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- > dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A, à l'exception du secteur Axs, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Dans le secteur Axs, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives et il doit être prévu l'aménagement de bandes végétalisées le long des limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

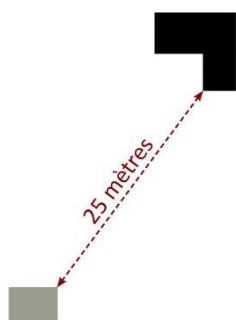
- > pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche ;

> dans la zone A, à l'exception du secteur Axs : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

> dans le secteur Axs : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'il est démontré qu'elles ne peuvent respecter la disposition générale.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les nouvelles annexes des habitations existantes, et les piscines, doivent être situées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de cette dernière.



2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions). Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Axs et Axz :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.
- Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

En Axs, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

En Axz, la hauteur maximale est limitée :

- Soit à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur.
- Soit à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la hauteur maximale à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine de même destination,
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- > pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :

- > *L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.*
- > *L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.*

Les annexes sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de la construction principale et d'avoir une emprise au sol maximum de 50 m², toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

À travers la rédaction de cet article, la communauté de communes poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,
- anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole

3.1 GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes (hors bâtiments à usage agricole et sauf impératifs techniques dûment justifiés).

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

3.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Pour les constructions à vocation d'habitation, il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

3.3 POUR LES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme architecturale originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

3.4 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton sur l'ensemble de la construction,
- utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

3.5 CLOTURES

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer) et pour toute construction en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'**Annexe VI.5** du présent règlement.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

TITRE V_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

IV.1 LA ZONE N

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend plusieurs secteurs distingués notamment selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :

- > Le **secteur Nv**, qui correspond aux vallées,
- > Le **secteur Nf**, qui correspond aux massifs boisés,
- > Le **secteur NI**, qui correspond aux espaces naturels de loisirs.

S'ajoutent également des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- > Le **secteur Nxh**, qui correspond aux hameaux identifiés comme pouvant accueillir un renforcement résidentiel,
- > Le **secteur Nxz**, correspondant aux principaux sites d'activités économiques isolés,
- > Le **secteur Nxs**, correspondant aux sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- > Le **secteur Nxl1**, correspondant aux sites isolés accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques.
- > Le **secteur Nxl2** correspondant aux emprises constructibles pour des projets de plus grande échelle à vocation de loisirs et/ou touristiques,
- > Le **secteur Nxg**, espaces destinés à l'accueil des gens du voyage.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR N

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de la communauté de communes, à l'image de la vallée du Loir, ou des massifs boisés. A travers les secteurs Nv et Nf, la zone N vise à la préservation des espaces naturels dans leur globalité, aux connexions écologiques et à la mise en valeur des paysages. Le secteur NI permet tant la préservation que la mise en valeur des espaces naturels.

Le secteur Nxh permet un renforcement résidentiel en densification de certains hameaux, situés en dehors des entités urbaines principales des communes et identifiés comme ayant les capacités d'accueil suffisantes.

Le secteur Nxz permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.

Le secteur Nxs permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Les secteurs Nx1 et Nx2 permettent un développement mesuré des activités de loisirs et ou touristiques dans des sites adaptés.

Le secteur Nxg répond aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Le présent article a pour objectif de limiter les possibilités de construction en zone N et ainsi, de réduire la pression sur le milieu naturel.

DESTINATIONS ET USAGES DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les occupations et utilisations du sol signalées par le symbole X.

	N	Nv	Nf
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V*	V**	V*
<p><i>Y compris :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage,...) > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (en accord avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme) 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 sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation, > Les constructions et installations liées à l'accueil agri-touristiques, notamment l'hébergement et la restauration, lorsque ces activités ont pour support l'exploitation, à condition d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, > Les changements de destination sont autorisés sans condition et sans repérage préalable s'ils sont destinés au logement pour l'exploitant, à l'accueil agri-touristique et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. <p>* Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ** Uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Nv à la date d'approbation du PLUi ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Nv à la date d'approbation du PLUi.</p>			
Exploitation forestière	V*	X	V**
<p>* Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ** Y compris les espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois</p>			
HABITATION			
Les logements	V*	V*	V*
<p><i>Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * En secteur N uniquement, il s'agit d'un logement destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence pour le bon fonctionnement et la surveillance de l'exploitation. Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, le nombre de logements est limité à 2 par site pour les 			

activités d'élevage et à 1 seul par site pour les autres activités. Il sera implanté dans un rayon 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 à 150 mètres. En outre, l'emprise au sol maximum du logement ne pourra dépasser 150 m².

Dans l'ensemble des secteurs N :

* Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :

> L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

> L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente

* Uniquement dans le secteur N_{xh} et dans les conditions fixées par le règlement pour ce secteur.

Hébergement	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Les annexes à l'habitation	V*	V*	V*
* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de la construction principale et d'avoir une emprise au sol totale de 50 m ² maximum, toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).			
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			
Restauration	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux, la découverte des milieux (chemins, objets mobiliers...) et à la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V	V
Les installations de production d'énergies renouvelables	V**	V*	V*
<p><i>* Elles sont installées en toitures.</i></p> <p><i>** Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être implantées sur des terrains artificialisés ou anthropisés par une activité autre qu'agricole (ancienne carrière, décharge, etc.), sauf pour l'éolien, où les installations doivent justifiées qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole. - Elles doivent avoir un intérêt collectif, - Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p><i>Ou être installées en toitures.</i></p> <p><i>** Dans le cas des trackers solaires, ils doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils doivent correspondre à un besoin en autoconsommation majoritaire, - Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'activité agricole, - Ils doivent être implantés au plus près d'un bâtiment existant appartenant au porteur de projet, en respectant au maximum une distance de 70 mètres. - Ils doivent être implantés à une distance vis-à-vis des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol) correspondant à au moins deux fois leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres. 			
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les constructions, installations et ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V
Les carrières	V	X	X
<p><i>* Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (art. R.151-34 du Code de l'urbanisme). Dans ces secteurs les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve de respecter leur propre réglementation.</i></p>			
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 			

Les abris pour animaux	V*	V*	X
<i>*Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé.</i>			

Dans le **secteur NI**, sont autorisés les installations et aménagements liés à la gestion des milieux, la découverte des milieux (chemins, objets mobiliers...) et à la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...), ainsi que les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le **secteur N_{xh}**, sont de plus autorisés les nouveaux logements (hors annexes) dans les conditions suivantes : l'emprise au sol ne pourra excéder 150 m² sur l'unité foncière et la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le **secteur N_{xz}**, sont de plus autorisées les sous-destinations « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » uniquement si elle est liée à une aire autoroutière

- soit dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité existante ;
- soit dans la limite d'une emprise au sol maximum de 400 m² (sans tenir compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le cas échéant).

Dans le **secteur N_{xs}**, sont de plus autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif ou liées à des services publics, dans la limite d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En l'absence de construction générant une emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, elles sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans le **secteur N_{x1}** est de plus autorisée une augmentation de l'emprise au sol de 200 m² maximum par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. Les destinations autorisées sont les suivantes : l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics, la pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle.

En cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

Dans le **secteur N_{x2}** sont de plus autorisées les constructions, installations et aménagements liés à une activité touristique et/ou sportive, sous réserve qu'ils ne portent pas la surface totale bâtie (constructions existantes et créées) à plus de 10% de la surface du secteur N_{x2}.

En cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

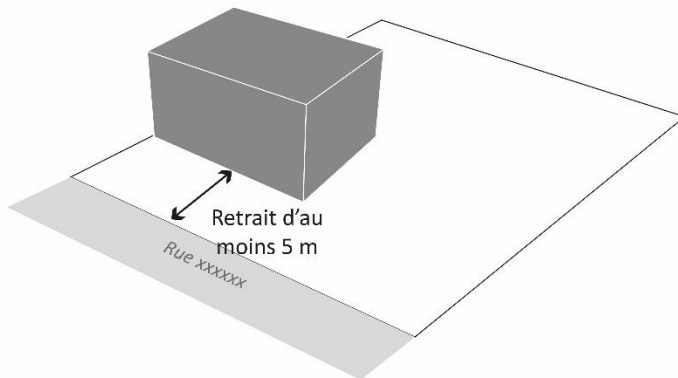
Dans le **secteur N_{xg}**, sont de plus autorisées les logements et résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

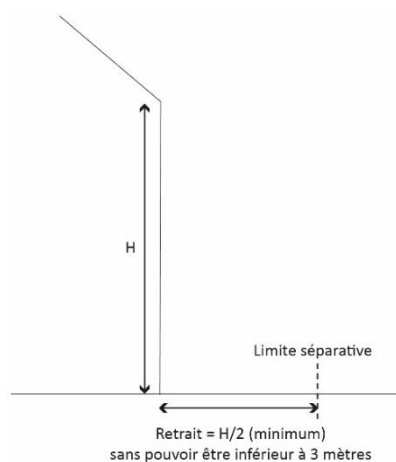


Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- > lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- > dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, celle-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les nouvelles annexes des habitations existantes, et les piscines, doivent être situées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de cette dernière.



2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions). Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs N_{xg} et N_{xz}, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur N_{xg}, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 5 mètres.

En N_{xz}, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans tous les cas, une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

> afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone règlementée : il est, par exemple, possible de dépasser la hauteur maximale autorisée pour s'aligner sur celle d'une construction voisine,

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,

> pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :

> *L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.*

> *L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.*

Les annexes doivent avoir une emprise au sol maximum de 50 m², toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).

Uniquement dans les secteurs N_{xh} et N_{xg}, en sus des dispositions ci-dessus, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

Uniquement dans le secteur N_{xh}, en sus des dispositions ci-dessus, l'emprise au sol des constructions nouvelles (hors extension d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et hors annexes) ne pourra excéder 150 m² sur l'unité foncière concernée par le projet.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,
- anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole.

3.1 GENERALITES

Tout projet d'aménagement ou de construction pourra se référer à la Charte architecturale et paysagère Pays Vallée du Loir (**Annexe VI.8**) afin de proposer un projet en harmonie avec le contexte local.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes (hors bâtiments à usage agricole et sauf impératifs techniques dûment justifiés).

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

3.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Pour les constructions à vocation d'habitation, il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, sauf dans le cas de volets roulants solaires.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

3.3 POUR LES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc).

3.4 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton sur l'ensemble de la construction,
- utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

3.5 CLOTURES

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),

- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemple : transformateur électrique).

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels.

Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution.

Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Nv, les chemins à destination principale des piétons et des cycles et les espaces dédiés au stationnement devront être traités avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique et/ou liée à la sécurité.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en **Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les places de stationnement ne peuvent être imperméabilisées, sauf en cas de mise en place d'un système de collecte et de traitement des eaux pluviales.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'Annexe VI.5 du présent règlement.

ANNEXES

VI.1 DEFINITIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues

	spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ANNEXE

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

_ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

_BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

_BANDE DE ROULEMENT

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend la chaussée et les bandes dérasées le cas échéant.

_CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, en tout type de matériau qui génère un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

_CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

_CLOTURE

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales et intégrant ou non un portail.

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

_EXTENSION

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

_FAÇADE

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

_GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

_HAUTEUR

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

_LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire dépend, ou fait partie intégrante, d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

Conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

_LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

_OPERATION D'ENSEMBLE

L'expression « opération d'ensemble » ou « opération d'aménagement d'ensemble » est une condition pouvant être exigée en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

_SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

_VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

_VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural est celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

_VOLUME SECONDAIRE

Toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

_UNITE FONCIERE OU TERRAIN D'ASSIETTE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

VI.2 LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Cette liste est non exhaustive.

Source : Sylvaloir

LES ESSENCES AUTOCHTONES

ARBUSTES

Nom commun	Nom scientifique
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Troene commun (troene des bois)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Noisetier commun	<i>Coryllus Avellana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulum</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Cerisier Ste Lucie	<i>Prunus Mahaleb</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Chêne Pubescent	<i>Quercus Pubescens</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Cytise aubur	<i>Laburnum anagyroides</i>
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>
Groseiller des haies	<i>Ribes</i>
Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>
Camerisier à balai	<i>Lonicera xylosteum</i>
Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>
Néflier commun (ou d'Allemagne)	<i>Mespilus germanica</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>

ARBRES DE DEMI-JET POUVANT ETRE TRAITES EN HAIES BASSES SEPARATIVES

Nom commun	Nom scientifique
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>

ARBRES

Nom commun	Nom scientifique
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
Chêne tauzin	<i>Quercus toza</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer commun	<i>Juglans</i>
Orme champêtre (clone résistant à la graphiose)	<i>Ulmus campestris resista</i>
Pêcher origine locale type 'franc-pied'	<i>Prunus persica</i>
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Poirier	<i>Pyrus communis</i>
Pommier	<i>Malus communis</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>

LES ESSENCES « NATURALISEES » S'ADAPTANT BIEN, ESTHETIQUEMENT, A LA TRAME LOCALE ET AU CLIMAT

La liste n'est pas exhaustive. Les principes suivants doivent être respectés : bonne adaptation au climat local (gelée, lame d'eau et humidité atmosphérique, perspective du réchauffement climatique, capacité à s'intégrer dans la trame locale...). En outre, les essences ne doivent pas engendrer de risques invasifs ou pathologiques.

ARBUSTES FLORIFERES

Nom commun	Nom scientifique
Amélanchier du Canada	<i>Amelanchier canadensis</i>
Cognassier du Japon	<i>Chaenomeles japonica</i>
Deutzia	<i>Deutzia</i>
Forsythia	<i>Forsythia</i>
Hibiscus de syrie	<i>Hibiscus syriacus</i>
Lilas des Indes	<i>Lagerstromia</i>
Seringat	<i>Philadelphus</i>
Spirée(s)	<i>Spiraea</i>
Weigela	<i>Weigela</i>

ARBRES

Nom commun	Nom scientifique
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>
Aubépine rouge (ex 'Paul Scarlett')	<i>Crataegus laevigata 'Paul's scarlet'</i>
Chêne des Marais	<i>Quercus palustris</i>
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Noyer noir d'Amérique	<i>Juglans nigra</i>
Poirier à fleurs	<i>Pyrus calleryana</i>
Pommiers à fleurs	<i>Malus</i>
Tulipier de Virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Zelkova	<i>Zelkova</i>

VI.3 LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Source :Réseau National de Surveillance Aérobiologique (dont le guide d'information « Végétation en ville »)

Le potentiel allergisant peut être :

Faible ou négligeable : espèces pouvant être plantées en zones urbaines

Modéré : espèces ne pouvant être plantées qu'en petit nombres

Fort : espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brûlée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

VI.4 LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Source : DORTEL F., LE BAIL J., 2019 - Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire. Liste 2018. DREAL Pays de la Loire.

Nota : Pour chaque département (44 : Loire-Atlantique, 49 : Maine-et-Loire ; 53 : Mayenne, 72 : Sarthe, 85 : Vendée), est indiquée la répartition de chaque plante de la liste (Source : Inventaires de terrain intégrés à la base *Calluna* du CBN de Brest, extraction du 01/03/2016) : «-» non signalé à l'état sauvage ; « 1 » : Isolée (moins de 1,5% des mailles UTM de 10x10km) ; « R » : Restreinte (de 1,5 à 20% des mailles UTM de 10x10km) ; « G » : Généralisée (plus de 20% des mailles UTM de 10x10km). Horti : taxon d'origine horticole.

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Baccharis halimifolia</i> L.*	<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753*	Baccharis à feuilles d'arroche / Sénéçon en arbre	G	R			G	R	x
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa	G	R		R	G	R	x
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile	G	G			R	R	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven*	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963*	Jussie faux-pourpier	G	G	R	R	R	G	x
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara*	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987*	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'uruguay	G	R	R	R	R	G	x
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.*	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973*	Myriophylle du brésil	G	R	R	R	G	R	x

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	G	G	R	R	G	G	x
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	R	R			I	R	x
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère	G	G	R	R	G	G	

<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs	G	G	G	G	G	G	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de helms / Orpin des marais	R	R	I		R	R	x
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense	G	R	I		R	R	x
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de nuttal	R	R	R	R	R	R	x
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée	R	G	R	I	R	R	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	G	G	G	G	G	G	
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiole	G	G	R		R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paspalodes</i> (Mich.) Thell.	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis	R	R			R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paucispicatum</i> (Vasey) Verloove & Reynders	<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	?	R	R			I	R	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. var. <i>japonica</i>	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	G	G	G	G	G	G	x
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohème	R	R		I	R	R	x
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia	G	G	G	G	G	G	x
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	Spartine d'Angleterre	R				R	I	

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine, Datura officinal	G	G	G	G	G	G	

Espèces émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.*	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782*	Hydrocotyle fausse-renoncule	R			I		R	x
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	R	R				R	x

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	R	R	R	R	R	R	

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Lilas de chine / Buddleia de david / Arbre aux papillons	G	G	G	G	G	G	x
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles	G	R	R	R	G	G	x
<i>Lagurus ovatus</i> L.	<i>Lagurus ovatus</i> L., 1753	Lagure ovoïde / Queue de lièvre	G	R	R	R	G	R	x
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'apollon	G	G	R	R	G	G	x
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard	G	R	I	R	G	G	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain	G	G	G	G	R	G	
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'inde / Sporobole tenace	G	G	R	G	G	G	
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier*	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895*	Berce du caucase	R	R	R	R	I	R	x

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté	R				R	R	x
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable négondo	R	G	R	R	G	R	x
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycamore / Erable faux-platane	G	G	G	G	G	G	x
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-Indigo		I				I	x
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime	R					I	x
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écaillé	R	R			R	R	
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	R	G	R	R		R	
<i>Brassica napus</i> L.	<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza	R	G	G	R	R	R	
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray*	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848*	Cabombe de Caroline, éventail de Caroline					I	I	x
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>		Griffes de sorcière	R				R	R	x
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch.	<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	"Old man weed"					I	I	
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule pied-de-corbeau	R				R	R	x

<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia	R		I		R	R	X
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste	G	G	R	I	R	R	
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires	R					R	
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié / Epilobe glanduleux	G	G	G	G	G	G	
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne	G	R	R	G	R	R	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour	R					I	X
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de balfour	G	G	G	R	G	G	X
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	R	I				R	X
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle*	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833*	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'himalaya / Grande balsamine	R	R	R	R	R	R	X
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss*	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928*	Elodée crépue	R	I	I	I	R	R	X
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent	R	R		I	R	R	X
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	R	G	R	R	G	G	X
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Hélioïtrophe d'hiver	G	R	G	G	G	G	X
<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'amérique / Phytolaque d'amérique	R	G	R	G	R	R	X
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise	G	G	G	G	G	G	X
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne	R	R	R	R	R	R	X
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Pterocarier du Caucase	R	I				R	X
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh. subsp. <i>thyrsoiflorus</i>	<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh., 1829	Oseille à oreillettes	R	G		G	R	G	

<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze	<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Sténotaphrum	I				R	I	X
<i>Vallisneria spiralis</i> L.	<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale	R	R				R	X
<i>Xanthium orientale/italicum</i>	<i>Xanthium orientale</i> L., 1763	Lampourde à gros fruits/Lampourde d'Italie	G	R	I		R	R	
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca	R	R			R	R	X

VI.5 LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR

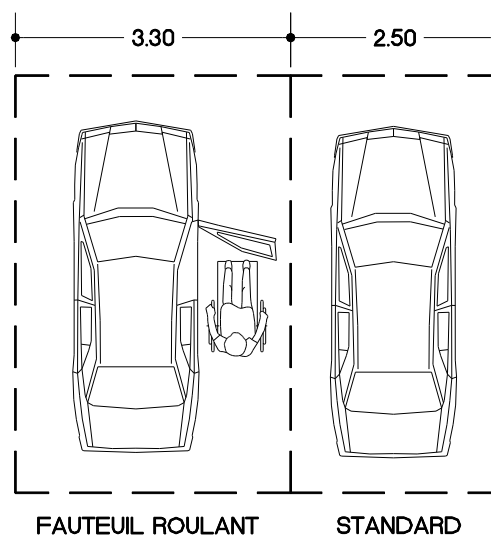
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

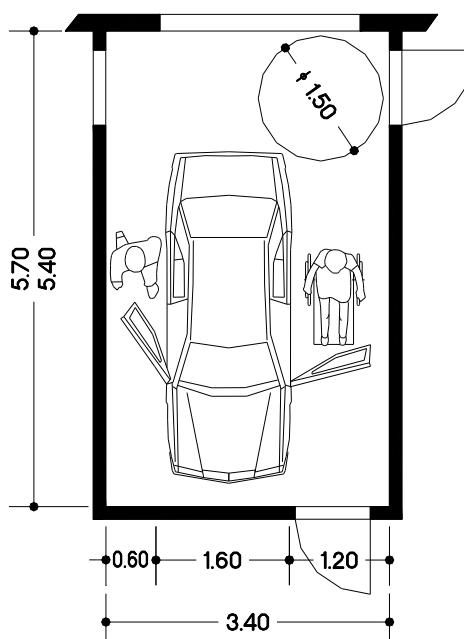
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

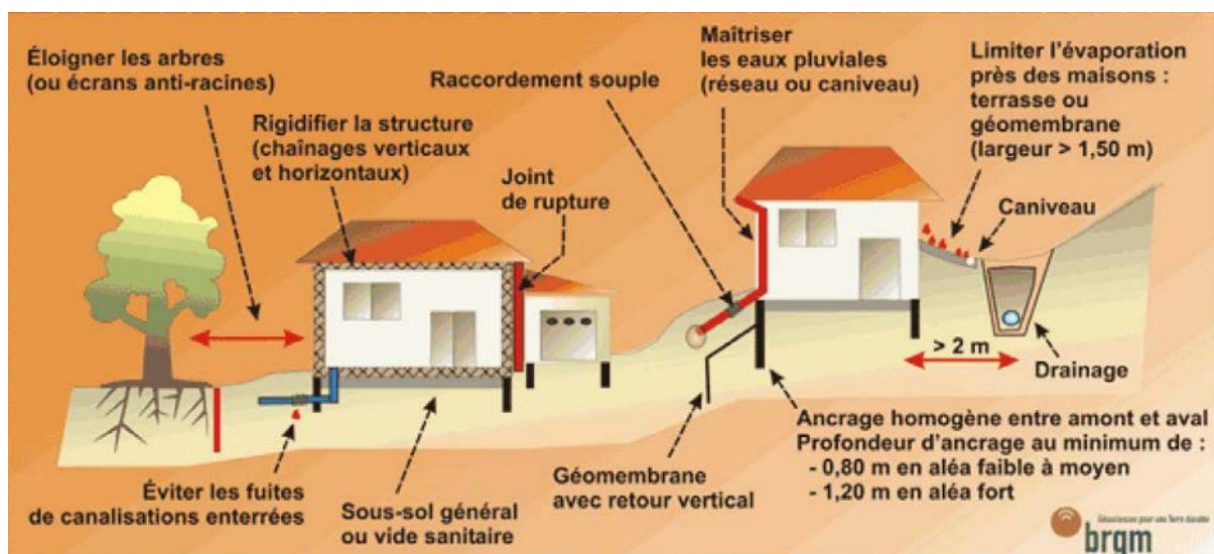
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



VI.6 RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

VI.7 REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SOUMISES AUX MARGES DE REcul

Trois routes sont classées à grande circulation : l'A28, la 305 et la 338.

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	Routes à Grande Circulation	Déviations
ZONES URBAINES	75m de part et d'autre de l'axe de la route, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme	100m de part et d'autre de l'axe de la route sauf étude spécifique, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
Zone centrale agglomérée		
Zone d'extension immédiate de l'agglomération		
Zone d'activités		
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats		
Vocation d'activités		
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES		

Dans le secteur Auz de Montabon, à Montval-sur-Loir, en application de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, une étude dérogatoire a été réalisée pour réduire les marges de recul mentionnées ci-dessus. Sur ce site, le retrait obligatoire est fixé à :

- 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD305,
- 30 m de part et d'autre de la bretelle de l'A28.

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB	II
ZONES URBAINES	RD 9, 10, 13, 32, 33, 64, 298, 303, 304, 305, 338	RD 11, 34, 58, 61, 61BIS, 62, 63, 64BIS, 64BC, 66, 71, 73BIS, 73, 86, 96, 96BIS, 122BIS, 127, 137, 154, 176, 177, 191, 192, 216, 223, 228, 231, 235, 255, 262, 279
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

VI.8 LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Charte architecturale et
paysagère
Pays Vallée du Loir

[#4 programme d'actions]

Octobre 2013



Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



SOMMAIRE

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité:

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles

fiche n°1 Préserver les silhouettes urbaines

fiche n°2 Respecter le tissu ancien traditionnel: densifier tout en préservant des respirations

fiche n°3.1 Préserver et valoriser les centre-bourgs: éloge de la simplicité

fiche n°3.2 Préserver et valoriser les centre-bourgs : de l'importance du choix des matériaux et du mobilier urbain

fiche n°4 Préserver le rapport entre espace privé et espace public : l'importance des limites privatives

fiche n°5 Lutter contre l'abandon des centres des villes, bourgs et villages

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

fiche n°6 Connaître son territoire pour des projets bien intégrés

fiche n°7 Aménager les entrées de ville et de bourg

fiche n°8 Accompagner l'aménagement des zones d'activités et des zones commerciales

fiche n°9 Urbaniser autrement

c – Promouvoir une architecture de qualité

fiche n°10.1 Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel :

Préserver diversité et spécificités des typologies architecturales

fiche n°10.2 Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel :

Préserver les éléments du bâti

fiche n°11 Encourager l'émergence d'une architecture contemporaine

Axe n°2 - Accompagner une agriculture participant positivement au cadre de vie

a - Affirmer la spécificité des terroirs agricoles

fiche n°12 Les vallées: une diversification des activités agricoles pour préserver les écosystèmes

fiche n°13 Les plateaux et espaces en forte mutation: favoriser la création et la réhabilitation des structures bocagères et arborées

fiche n°14 Valoriser les productions agricoles locales

fiche n°15 Intégrer dans le paysage les constructions à usage agricole

b - Préserver et promouvoir les pratiques agricoles spécifiques au Pays Vallée du Loir

fiche n°16 Accompagner et préserver la pratique viticole

fiche n°17 Accompagner et préserver la pratique arboricole

fiche n°18 Promouvoir le paysage forestier et développer la filière bois

Axe n°3 - Préserver, se réapproprié et mettre en valeur le patrimoine et les paysages du Pays Vallée du Loir

fiche n°19 Retrouver le Loir en milieu rural et urbain

fiche n°20 Permettre la connaissance des paysages et du patrimoine bâti du Pays Vallée du Loir par tous

fiche n°21 Suivi de la charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et
accompagnement du développement urbain

a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles



Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles

Fiche n°1 Préserver les silhouettes urbaines

CONTEXTE / ENJEUX

Les villages entretiennent un équilibre complexe avec leur environnement, le **génie du lieu**.

A quelques exceptions près, situés le long d'un cours d'eau, leur silhouette diffère selon, qu'ils soient implantés en fond de vallée ou à flanc de coteau, que la vallée soit ouverte ou encaissée, les coteaux boisés ou non.

Les villages traditionnels dominés par le clocher de leur église s'inscrivent dans un environnement végétal agissant comme un écrin de verdure.

Mais les bourgs et les villes, mais aussi de nombreux villages, ont perdu le lien qui les unissait à leur environnement naturel. Les franges urbaines abritant les principales réserves foncières ont accueilli les nouveaux quartiers d'habitat, les zones d'activités et commerciales. Leurs silhouettes sont brouillées, voire masquées, par un nouvel environnement bâti tendant à la banalisation des paysages.

Cette relation particulière entretenue entre les paysages habités, le Loir et ses affluents, constitue un des éléments marquants de l'identité du territoire. Elle doit être préservée et confortée, et dans les cas où elle est menacée ou sérieusement altérée, rétablie ou réinventée.



*Beaumont-sur-Dême :
étagé à flanc de coteau, seul le clocher et
quelques toits émergent d'un rideau de verdure*



*Saint-Germain-d'Arcé :
le village préserve un rapport traditionnel avec ses franges cultivées*



Sarcé : la présence de prairies humides au pied du village assure la pérennisation de la silhouette traditionnelle du village.



La situation d'une grande partie de la vallée du Loir en zone inondable, entretient un fort contraste entre les rives opposées, paysage urbanisé d'une part et prairies humides d'autre part. Les silhouettes urbaines se reflètent dans le cours d'eau.

Le Loir entretient un lien paysager et écologique majeur entre centre urbain historique et campagne environnante – trames verte et bleue

OBJECTIFS :

- préserver la silhouette des villages et hameaux et l'imbrication entre paysages habités et paysages agricoles
- lutter contre le mitage et maîtriser l'étalement urbain
- préserver les structures paysagères traditionnelles, notamment les zones humides, et favoriser leur gestion
- lutter contre la fermeture des vallées

RECOMMANDATIONS :

- identifier les villages et hameaux préservés à protéger et à mettre en valeur
- accompagner, cadrer et maîtriser les projets de développement urbain
- identifier et préserver les espaces à fort enjeux de covisibilité
- favoriser le maintien des activités agricoles traditionnelles – élevage, fourrage - ou accompagner leur mutation vers des activités compatibles avec les lieux
- réhabiliter les franges des villages et les activités qui y étaient pratiquées : vergers, jardins potagers, cultures maraichères, petit élevage...
- promouvoir la préservation et la réhabilitation du patrimoine de proximité : petit bâti privé, murs et clôtures...
- encourager la mise en valeur des berges du Loir : jardins et parcs privés, petit bâti privé, moulins, lavoirs... et favoriser leur accessibilité : chemin de halage, servitude de marche-pied (cf. fiche n°19)

Exemple :



Pringé : réhabilitation écologique de la mare, réappropriation et aménagement des espaces publics en lien avec l'église et l'ancien presbytère restaurés

→ PRIVILEGIER LA SIMPLICITE

Prairie et tonte limitée, arbres d'essence locale, roselière...

Et contre-exemples :

Le mitage et le développement de lotissements dans des espaces ouverts, en ligne de crête ou à flanc de coteau, impactent fortement le paysage, rompant avec les formes traditionnelles d'habitat et silhouettes urbaines.



Lotissement à flanc de coteau dominant le village

Les tonalités trop claires des façades et des toits, la volumétrie et le gabarit répétitifs des nouvelles constructions, ainsi que l'absence de végétation haute, accentuent leur impact.



Lotissement implanté en ligne de crête formant un front bâti continu tranchant dans le paysage environnant

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- AVAP, label Petites Cités de Caractère
- outils d'aménagement urbain (type zone péri-urbaine sensible)

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, agriculteurs, habitants

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, Chambre d'Agriculture de la Sarthe, SAFER

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe

Voir aussi fiches n°2, 9 et 19

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles

Fiche n°2

Respecter le tissu urbain traditionnel : densifier tout en préservant des respirations

CONTEXTE / ENJEUX

Le tissu urbain traditionnel du Pays Vallée du Loir se caractérise par sa forme agglomérée, généralement autour de l'église et de la place centrale, plus ou moins compacte selon la taille de l'entité à laquelle il correspond (ville, bourg ou village).
Développés linéairement entre cours d'eau et coteaux le long d'une voie principale, ou en étoile au carrefour de plusieurs voies, bourgs et villages traditionnels présentent des formes simples. Les villes et bourgs centres adoptent des schémas de développement plus complexes à la fois linéaire et radioconcentrique.

La densité des formes urbaines traditionnelles répondait à une double contrainte :

- se protéger efficacement des inondations,
- préserver les terres agricoles.

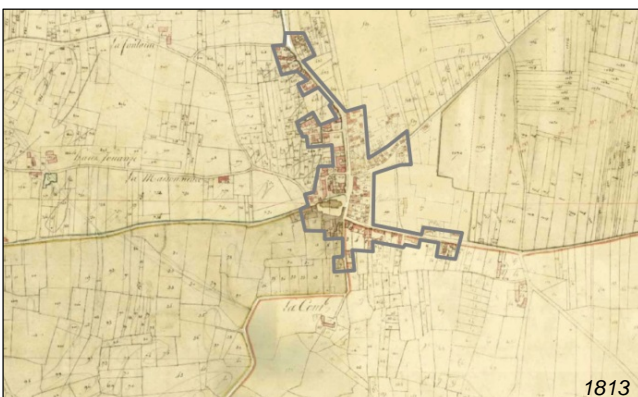
Elle est à l'origine de ces silhouettes caractéristiques de villages compacts et minéraux émergeant d'un environnement végétal dominant.

La rupture du lien traditionnel entre paysages urbains et agricoles a conduit par mitage du territoire et juxtaposition de lotissements à une consommation d'espace toujours plus importante (cf. fiche n°9).

Pour préserver l'identité du territoire, il est indispensable de renouer avec le modèle de développement traditionnel, intrinsèquement éco-compatible et durable.



Traditionnellement, le bâti urbain est relativement dense, édifié à l'alignement, en mitoyenneté, et comporte fréquemment un étage.



L'étalement urbain, par mitage et lotissements successifs, a consommé à population constante jusqu'à dix fois plus d'espace que le village traditionnel. Il a profondément modifié le tissu urbain et le rapport qu'entretenait le village avec son environnement naturel – Aubigné-Racan



OBJECTIFS :

- préserver les formes urbaines traditionnelles, identitaires du Pays Vallée du Loir
- lutter contre l'étalement urbain
- préserver ou retrouver l'équilibre entre paysages habités et agricoles, entre espaces bâtis et végétalisés

RECOMMANDATIONS :

- sauvegarder et mettre en valeur les villages préservés et les sites dans lesquels ils s'inscrivent
- revitaliser les centres anciens : réhabilitation du bâti existant
- encadrer le développement urbain en privilégiant le confortement et la densification des extensions existantes : résorption des dents creuses, remembrement parcellaire et construction en cœur d'îlot
- préserver et mettre en valeur des espaces libres centraux afin de préserver la silhouette des centres anciens et favoriser le lien avec leurs extensions

Exemples :

Revitalisation et densification de centre-bourgs par construction de programmes réinterprétant dans une forme contemporaine des éléments architecturaux identitaires et s'inscrivant dans le tissu urbain traditionnel



Villaines-sous-Malicorne – commerces



La Milesse (72) – logements sur commerces

Des respirations au service de la qualité urbaine :

- jardin public en centre-ville - *Château-du Loir* (1)
- gestion de la place de l'automobile avec l'aménagement d'un parc de stationnement paysager en cœur d'îlot – *La Flèche* (2)
- préservation d'un corps de ferme villageois en vue de sa reconversion possible en habitat et/ou équipement public – *Cré* (3)
- jardins potagers traditionnels - *Courdemanche* (4)



(1)



(2)



(2)



(3)



(4)



Et contre-exemple :

Malgré une implantation à l'alignement, cette construction de type standardisé, par sa volumétrie, sa teinte et ses percements, rompt avec le tissu urbain traditionnel

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- PLH, OPAH
- politique d'acquisition et de préemption

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, particuliers

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, SAFER

Pour aller plus loin...

- *Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir*
- *Atlas des paysages de la Sarthe*

Voir aussi fiches n°1, 3.1, 6 et 9

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain
a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles

Fiche n°3.1 Préserver et valoriser les centres-bourgs : éloge de la simplicité

CONTEXTE / ENJEUX

Structure du tissu urbain, la trame viaire est aménagée et hiérarchisée selon les usages qui lui sont associés : place, rue, ruelle, venelle... Ces espaces par la qualité de leurs dimensions, de leur géométrie et de leur aménagement, ont participé avec le bâti qui les délimite, à l'émergence d'ambiances particulières, caractéristiques de l'identité du Pays Vallée du Loir. Leur traitement a évolué au fil du temps, au bénéfice du confort des usagers et de la facilité d'entretien : simple et rustique empierrement dans le village traditionnel, pavés et trottoirs dans les bourgs et les villes.

L'évolution fonctionnelle de ces espaces au cours des dernières années a trop souvent privilégié le "tout voiture" au détriment des autres usages, mais également, du caractère et des qualités esthétiques des lieux.

Les futurs aménagements s'attacheront à évoquer les ambiances tantôt rurales, villageoises ou plus urbaines, qui caractérisaient les différents lieux, dans un souci de simplicité de conception et de gestion, et en faveur d'un partage harmonieux des usages.



Traditionnellement, la place du village, ici à Marçon, regroupe autour d'elle la majorité des équipements publics ou privés : église, mairie, écoles, commerces... Le monument aux morts implanté au centre de la place marque la valeur symbolique du lieu. Le stationnement occupe aujourd'hui une place trop importante qu'il conviendrait de mieux organiser.



Le Grand-Lucé : Les espaces sont dédiés aux usages traditionnels – marché, circulation. Le stationnement est organisé en dehors de la rue principale. L'usage partagé de la voirie est confirmé par l'absence de trottoir. L'utilisation des pavés de grès apporte unité et qualité aux différents espaces. Il s'en dégage une atmosphère apaisée.



Ambiances rurales et villageoises – Poncé-sur-le-Loir

Dissay-sous-Courcillon

OBJECTIFS :

- affirmer l'identité des bourgs et villages par un aménagement qualitatif de leurs espaces publics
- promouvoir l'aménagement d'espaces publics vecteurs de qualité d'usage

RECOMMANDATIONS :

- aménager les espaces publics selon leur échelle et leurs usages : places, rues, ruelles... et selon l'identité des lieux : rurale, urbaine, historique, etc...
- privilégier la simplicité des aménagements
- rechercher une organisation plus harmonieuse de l'espace public : voirie partagée ou espaces dédiés, gestion des flux de circulation et du stationnement...
- privilégier les usagers les plus vulnérables et favoriser l'accessibilité aux PMR...
- éviter la logique du tout routier

Exemple :

Château-du-Loir - Place des Halles :

Simulation d'une réorganisation de l'espace public par suppression du mobilier urbain trop imposant et déplacement du stationnement. Les rez-de-chaussée sont à nouveau visibles. L'attractivité commerciale est renforcée et permet d'envisager le retour d'autres activités et une réhabilitation des immeubles et de leur façade.



des candélabres qui attirent l'attention, trop présents dans l'espace, aux dépens du bâti qui dessine la place

des voitures présentes en nombre qui gorniment les pieds d'immeubles



on remarque la qualité du bâti formant la place

les devantures oubliées sont mises en avant

la lecture du relief de la place est à nouveau possible

Et contre-exemples :

Logique "routière" pour l'aménagement de ces villages : espaces publics invariablement revêtus du même enrobé noir, rehaussé de marquages au sol blancs et bleus. Au-delà de la perte d'identité de ces lieux, la place du piéton est totalement escamotée.



La Chapelle-Gaugain



Lavernat

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- programme d'aménagements urbains
- création de comités de pilotage pluridisciplinaires
- réglementation sur l'accessibilité des lieux publics
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales

PARTENAIRES

CAUE, Conseil général de la Sarthe, DDT

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe
- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72

Voir aussi fiches n°3.2 et 4

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles

Fiche n°3.2

Préserver et valoriser les centres-bourgs : de l'importance du choix des matériaux et du mobilier urbain

CONTEXTE / ENJEUX

Le mobilier urbain est un élément indissociable de l'espace public. Par ses caractéristiques - dessin (ou design), couleurs, qualité de fabrication, etc. - il contribue autant que les matériaux utilisés pour le traitement de surface ou l'aménagement des espaces verts, à la qualification des espaces où il est implanté.

Il subsiste encore des éléments fortement identitaires – plaques de rue, numéros, signalisation ancienne... - qu'il importe de préserver et reproduire.

La réorganisation complète de la voirie en faveur de l'automobile, que ce soit pour circuler ou stationner, et plus récemment, le développement de la culture sécuritaire, ont conduit à la multiplication d'un mobilier et d'aménagements spécialisés – signalisation, éclairage, équipements de sécurité... - généralement de modèle standard et normalisé, en rupture complète avec l'ambiance et l'esprit des lieux.



La Flèche - Place Henri IV : le dessin de la place, le choix qualitatif des matériaux, du mobilier urbain et des plantations contribue à la valorisation et renforce l'attractivité de cet espace public urbain.



Plaques de rue en fonte dans le centre de la Flèche



Numérotation assortie - rue de la Cure



Numéros de rue - Ja Chartre sur le Loir

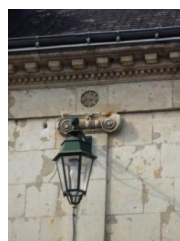


Numérotation et plaques de rues anciennes participent de l'identité des lieux. Les publicités peintes témoignent parfois de l'histoire locale.

Un soin particulier est souvent accordé au choix de l'éclairage public.

Bancs, poubelles, barrières... choisis dans un registre contemporain peuvent également apporter une plus-value qualitative.

La mise en cohérence de l'ensemble du mobilier et des aménagements urbains est de nature à favoriser l'affirmation d'une identité locale.



OBJECTIFS :

- affirmer l'identité des bourgs et villages par un aménagement qualitatif de leurs espaces publics
- respecter l'esprit des lieux par le choix cohérent de matériaux traditionnels et d'un mobilier urbain de qualité, simple et discret
- privilégier le choix du mobilier pour ses qualités d'usage
- maîtriser et encadrer l'affichage publicitaire en cohérence avec l'ensemble du mobilier urbain
- lutter contre la pollution nocturne

RECOMMANDATIONS :

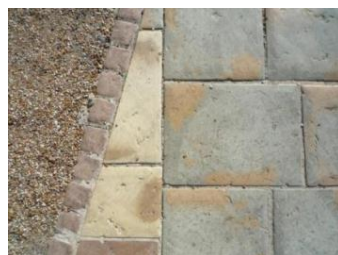
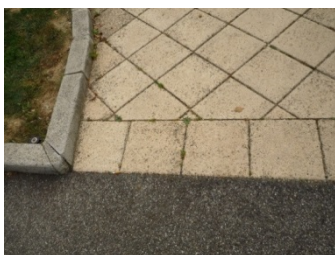
- concevoir les espaces publics et choisir le mobilier urbain complémentaire, selon leur échelle et leurs usages : places, rues, ruelles... et selon l'identité des lieux : rurale, urbaine, historique, etc...
- identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine mobilier ancien... quand il existe
- privilégier la simplicité des aménagements et du mobilier qui y est associé
- concevoir des espaces verts en cohérence avec l'esprit des lieux - accotements en herbe, plantes hydrophiles en pied de mur, alignements d'arbres... - au fleurissement ou plantations hors sol en jardinières
- moduler l'éclairage public en fonction de la localisation, des usages, et de l'échelle des espaces publics
- réévaluer la nécessité d'un éclairage public à toute heure de la nuit et sur l'ensemble d'un territoire urbain
- favoriser l'enfouissement des réseaux dans l'espace public / inciter les particuliers dans l'espace privé
- privilégier le choix d'un mobilier urbain pour ses qualités d'usage, notamment en faveur des usagers les plus vulnérables et de l'accessibilité aux PMR...
- éviter la logique du tout routier
- favoriser la mise en cohérence d'une signalétique touristique commune au Pays Vallée du Loir
- lutter contre l'affichage publicitaire sauvage

À éviter :

Mobilier urbain au design ou au style inadaptés aux lieux...

Affichage publicitaire anarchique...

Effet catalogue par accumulation et juxtaposition en un même lieu de matériaux artificiels et mobiliers standardisés...

**OUTILS :**

- documents d'urbanisme
- règlement et taxe sur les publicités et enseignes
- création de comités de pilotage pluridisciplinaires
- réglementation sur l'accessibilité des lieux publics
- consultations CAUE et STAP

Pour aller plus loin...

- *Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir*
- *Atlas des paysages de la Sarthe*
- *Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72*

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales

PARTENAIRES

CAUE, Conseil général de la Sarthe, DDT

Voir aussi fiches n°3.1 et 4

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain
a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles

Fiche n°4

Préserver le rapport entre espace privé et espace public : l'importance des limites privatives

CONTEXTE / ENJEUX

Les éléments traditionnels de délimitation et de transition entre espace public et espace privé, revêtent des formes et traitement variés selon l'échelle urbaine et la typologie architecturale des constructions locales.

Les clôtures contemporaines de type standardisé, en rupture avec les modèles traditionnels préexistants, menacent de banaliser les paysages urbains caractéristiques du Pays.

La délimitation de l'espace public est de facto d'initiative privée. Son traitement est un élément déterminant du caractère d'un lieu. La préservation de l'identité du Pays Vallée du Loir passe par l'incitation des particuliers à préserver les murs et clôtures traditionnels ou en leur absence, mettre en œuvre des dispositifs simples en cohérence avec les modèles préexistants ou inspirés de ces derniers.



Château-du-Loir



La Flèche

Exemples de murs et portails traditionnels, et particularismes locaux

Les murs ponctués de porches "piétons" ou "cochers", assurent la continuité du front bâti dans les villes et les bourgs.

En milieu rural, les murs adoptent des formes, des matériaux et des détails plus simples : blocs de tuffeau, moellons et enduit, maçonnerie mixte tuffeau / briques... les fermetures en bois à claire-voie étant le modèle de fermeture le plus courant.

A partir du XIXe siècle, se sont généralisés les portails et grilles en fonte ou en fer sur murs bahuts, en clôture des parcs et jardins des maisons bourgeoises.



La Chartre-sur-le-Loir



Courdemanche



Dissay-sous-Courcillon

OBJECTIFS :

- préserver le rapport traditionnel entre espace privé et espace public, élément identitaire du Pays Vallée du Loir
- s'opposer à la banalisation des limites séparatives menaçant l'identité du Pays

RECOMMANDATIONS :

- identifier, préserver et mettre en valeur les modèles de clôture traditionnels et leur particularisme local
- inciter les particuliers à réaliser des clôtures simples en cohérence avec les modèles préexistants ou inspirés de ces derniers
- promouvoir l'émergence d'une filière locale de fabrication de clôtures et portails en piquet de châtaigner
- favoriser la simplicité
- favoriser la plantation de haies vives d'essences locales en association avec des clôtures minimalistes constituées de grillage sur piquets de châtaigner
- inciter à une mise en cohérence des limites à l'échelle de la rue, du quartier ou du bourg



Exemples

Clôtures en piquets de châtaigner réalisées localement, utilisées seules ou en alternance avec des murs bahuts en maçonnerie de moellons enduits.



Saint-Georges-de-la-Couée



Luceau / la Justice



Saint-Pierre-du-Lorouër

Et contre-exemples

Les constructions de ces dernières décennies étant implantées en retrait de la voie, les parcelles sont délimitées par des clôtures variant selon les époques. Elles sont généralement doublées de haies végétales mono-spécifiques – thuyas, troènes... ou d'essences arbustives trop variées, parfois en remplacement des haies vives traditionnelles. Le portail choisi sur catalogue, en aluminium ou PVC, encadré de piliers en pierre reconstituée ou de murs en maçonnerie enduite ou peinte, parachève l'ensemble.



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- programme d'aide à la plantation de haies champêtres par le CG 72

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, particuliers...

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe

Pour aller plus loin...

- *Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir*
- *Atlas des paysages de la Sarthe*
- *Fiches conseils – CAUE 72*

Voir aussi fiche n°10

Fiche n°5 Lutter contre l'abandon des centres des villes, bourgs et villages

CONTEXTE / ENJEUX

Traditionnellement, les centres urbains regroupaient les services publics et commerces de proximité couvrant tous les besoins d'une population locale sédentaire. Ils abritaient par ailleurs la population non agricole, notamment les ouvriers des nombreuses fabriques implantées le long du Loir.

Plusieurs facteurs ont contribué à leur déclin, notamment :

- dans un premier temps, l'exode rural, touchant essentiellement les villages ; il se poursuit aujourd'hui encore, affectant principalement la rive Sud de la vallée du Loir
- ensuite, le développement de l'automobile qui a offert la mobilité à une population autrefois captive, mais dont les impacts sont nombreux :
 - le désaffection de la maison de ville traditionnelle en faveur de la maison individuelle
 - le regroupement des activités commerciales, artisanales et industrielles autour et en périphérie des villes
 - le regroupement dans les villes des services publics ou tertiaires : écoles, poste, banques
 - l'augmentation des nuisances le long des rues principales - bruit, insécurité...

Impacts qui, cumulés aux difficultés d'accès et de stationnement, touchent à leur tour le centre des petites villes et bourgs centres – Château-du-Loir, Mayet....

Lutter contre l'abandon des centres exige de trouver des réponses adaptées à chacune des problématiques locales.



Exode rural à Chenus



Nuisances routières à Marçon



ou Bazouges-sur-le-Loir

Les causes de l'abandon des centres urbains sont diverses pour des effets similaires : habitat vacant, fermeture des commerces traditionnels.



Chenus



Saint-Germain-d'Arcé



Saint-Georges-de-la-Couée



Château-du-Loir – place des Halles



OBJECTIFS :

- revitaliser les centres des villes, bourgs et villages par le retour d'activités et services de proximité
- préserver le caractère rural des bourgs et villages tout en favorisant leur dynamisme économique

RECOMMANDATIONS :

- renforcer l'attractivité des bourgs et villages par des actions de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural
- inventorier les bâtiments et commerces vacants pour évaluation de leur qualité patrimoniale en vue d'une possible préservation et mise en valeur
- identifier, préserver et mettre en valeur les devantures de qualité des commerces vacants
- encourager la réhabilitation des anciens commerces et la préservation de leur devanture : nouveau commerce, profession libérale, atelier d'artiste, logement...
- favoriser la mixité fonctionnelle dans l'optique d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques : logements, commerces, services...
- favoriser la mixité sociale : aide au maintien des personnes âgées dans leur logement, réhabilitation des immeubles vacants en logements sociaux
- reprise de commerces par les collectivités locales avec mise en valeur et en conformité pour location ou mise à disposition...

Exemples

Réhabilitation d'anciens commerces et mise en valeur du patrimoine architectural



Dynamisme et qualité de l'offre commerciale en centre-ville – La Flèche



Réhabilitation de logements : location, hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes)



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- programme d'aide à l'installation
- programme de préemption et d'acquisition
- FISAC et ORAC

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, chambres consulaires, commerçants, entreprises

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général, ANAH, PACT'ARIM, bailleurs sociaux

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Un éco-quartier c'est quoi ? – CAUE 72
- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72

Voir aussi fiches n°3.1, 9, 10 et 11

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et
accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes



Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°6

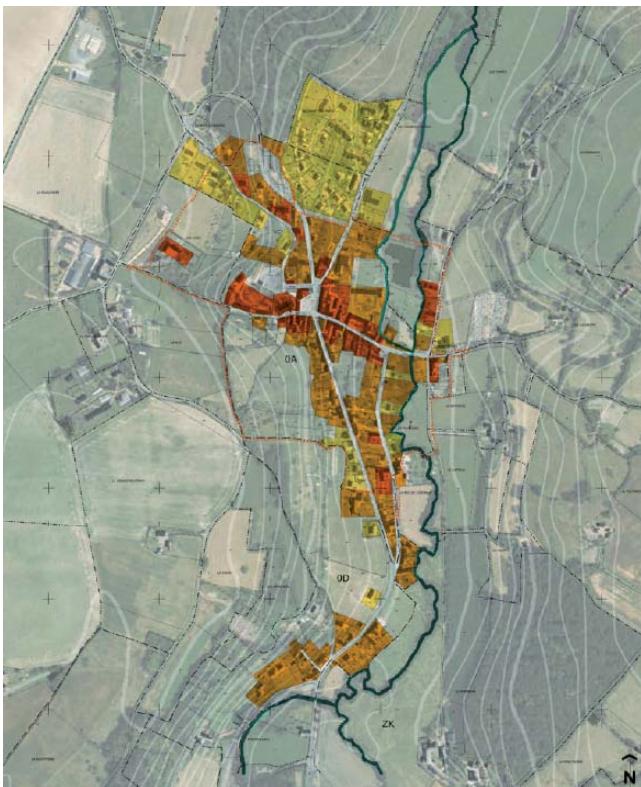
Connaître son territoire pour des projets bien intégrés

CONTEXTE / ENJEUX

Chaque territoire présente des atouts et contraintes spécifiques.

Leur étude préalable et leur prise en compte permettra de concevoir des projets d'extension urbaine ou d'aménagement d'infrastructures bien intégrés, préservant les sites, optimisant leur relation avec les structures urbaines existantes et le territoire environnant, et pouvant favoriser une revitalisation des bourgs et villages.

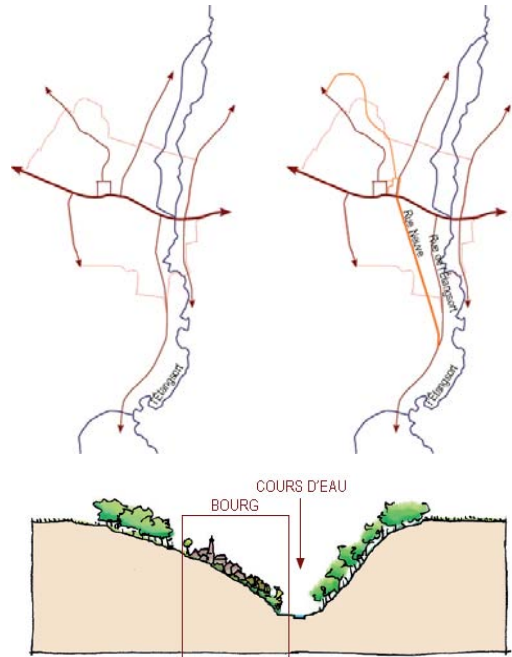
Il s'agit notamment d'identifier les éléments caractéristiques du Pays Vallée du Loir, afin de mieux les préserver et les mettre en valeur, et de les intégrer dans de nouvelles formes d'urbanisation respectueuses de l'esprit des lieux.



■ zone déjà urbanisée en 1834 ■ zone urbanisée entre le milieu du XIXème siècle et le milieu du XXème ■ habitat de type pavillonnaire postérieur à 1950

Exemple :

Courdemanche : le rapport étroit existant entre le village et la vallée de l'Etangsort nécessiterait une analyse fine du contexte historique, économique et environnemental avant d'envisager toute nouvelle urbanisation



SCÉNARIO PASSIF

EXTENSION URBAINE MAL MAÎTRISÉE
CONDUISANT À UNE PERTE DE
QUALITÉ DE LA SILHOUETTE DE
COURDEMANCHE

- parcelles de grande taille
- implantation dans la pente hasardeuse
- formes architecturales et matériaux utilisés en conflit avec la forme traditionnelle
- absence de végétation



URBANISATION « À LA PARCELLE » SUR
LA LIGNE DE CRÊTE PARTICIPANT À LA
DÉGRADATION DE LA LIMITE
PLATEAU // COTEAU



SCÉNARIO ACTIF

EXTENSION URBAINE INTÉGRÉE AU RELIEF ET
AU TISSU EXISTANT

- parcelles de taille moyenne
- implantation dans la pente au plus près de l'habitat existant
- formes architecturales et matériaux utilisés en accord avec la forme traditionnelle
- intégration paysagère par la végétation



INTERDIRE LA POSSIBILITÉ
D'URBANISER SUR LA LIGNE
DE CRÊTE AFIN D'ÉVITER UN
ÉTALEMENT PROGRESSIF SUR
LE PLATEAU



OBJECTIFS :

- préserver la silhouette des bourgs et villages et l'équilibre entre paysages habités et agricoles
- lutter contre le mitage des paysages et l'étalement urbain
- accompagner, cadrer et maîtriser l'évolution des paysages habités

RECOMMANDATIONS :

- identifier les bourgs, villages et hameaux à conforter ou développer
- choisir la localisation des futures zones constructibles en fonction du relief et des covisibilités éventuelles, par rapport aux structures urbaines et infrastructures existantes
- préserver les franges de village en conservant des espaces périphériques permettant des vues sur villages : préverdissage des zones à construire, prise en compte des structures végétales
- encourager les projets d'aménagement innovants
- soigner les relations spatiales et sociales entre extensions urbaines et structures existantes
- privilégier les projets susceptibles de favoriser le dynamisme économique local
- favoriser l'intégration des infrastructures routières : déviations, giratoires...



Exemple :

Projet d'éco-hameau en bordure d'un village - Bertignat (63) : l'étude préalable du territoire a abouti à la définition d'un plan d'aménagement d'ensemble respectueux du site. Les franges et la silhouette du village sont préservées. Le choix d'implantation des différents programmes permet d'optimiser leur efficacité énergétique en fonction de leur orientation et de leur typologie, ainsi que leur relation avec les services publics et commerces : modes de déplacement doux ou transports en commun, temps de parcours...



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- formation des représentants des collectivités aux procédures d'urbanisme
- mise en place des groupes de travail pour l'élaboration et le suivi des projets d'aménagement
- mise en place des outils d'aide à l'aménagement du territoire
- consultations CAUE et STAP
- Label national EcoQuartier

Pour aller plus loin...

- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72
- Un éco-quartier c'est quoi ? - CAUE 72
- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, promoteurs

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME

Voir aussi fiches n°1 et 9

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°7 Aménager les entrées de ville et de bourg

CONTEXTE / ENJEUX

Les entrées de ville constituent un passage obligé pour accéder au centre ancien ou aux quartiers périphériques. Leur aménagement est trop souvent négligé, donnant le sentiment que toutes les entrées sont les mêmes. La mauvaise impression qu'elles dégagent déteint sur la perception globale que nous pouvons avoir d'une cité.

L'aménagement qualitatif des entrées de ville contribue non seulement à valoriser les paysages péri-urbains mais également à améliorer l'intégration des zones industrielles ou commerciales qui s'y regroupent.

Il offre en outre l'opportunité d'imaginer et de favoriser de nouveaux modes de déplacement entre quartiers par l'aménagement de pistes cyclables et piétonnes.



Entrée dans Château-du-Loir en provenance du Mans



Entrée dans Château-du-Loir en provenance de Tours

L'exemple de Château-du-Loir :

Traditionnellement, on entrait dans les villes de manière progressive et linéaire, par une succession de séquences alternant des ambiances différentes : franges agricoles, alignements d'arbres, faubourgs, centre ancien. On retrouve ce principe avenue du Mans et avenue de Tours, les deux axes principaux de Château-du-Loir.

L'étalement urbain repousse sans cesse les limites de la ville, créant et renouvelant les points d'entrée et ajoutant de nouvelles séquences d'accès en direction du centre.

L'aménagement récent d'une déviation en périphérie de la ville a entraîné un déplacement de ses entrées. Regroupés autour de giratoires, nouvelles portes de la ville, les centres commerciaux et zones d'activités se sont développés rapidement négligeant leur intégration – Luceau, Coëmont



Nouvelles entrée de ville et zone commerciale à la limite de Coëmont et de Château-du-Loir



OBJECTIFS :

- mettre en valeur les entrées de ville pour une valorisation de l'image globale des bourgs et ville concernés, mais aussi, celle du Pays Vallée du Loir dans son ensemble
- accompagner, cadrer et maîtriser l'évolution des extensions urbaines

RECOMMANDATIONS :

- concevoir des aménagements et choisir le mobilier urbain en cohérence avec l'ensemble des espaces publics de la ville afin de créer une identité urbaine
- privilégier la simplicité des aménagements et du mobilier urbain
- privilégier les aménagements d'espaces verts permanents et simples d'entretien - accotements et terre-plein en herbe, alignements d'arbres, essences locales... - au fleurissement ou plantations hors sol en jardinières
- moduler l'éclairage public en fonction de la localisation, des usages, et de l'échelle des espaces publics
- favoriser l'enfouissement des réseaux
- éviter la logique du tout routier en intégrant les modes de déplacement doux : piétons, cycles
- lutter contre l'affichage publicitaire sauvage
- engager une réflexion sur l'intégration des bâtiments commerciaux ou d'activités en entrée de ville

Exemple :

Projet de mise en valeur de la RN 15 et de ses abords à l'entrée nord-ouest de l'agglomération de Vernon (27) proposé dans le cadre de l'élaboration de la Charte Paysagère et Écologique de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure



Etat existant

Plantation d'arbustes
Avant clôtures privées

plantation d'arbre
d'alignement

Séparation des espaces
piétonniers de la chaussée
par une bande plantée

Enfouissement
des réseaux

Création d'un terre-plein
central engazonné
et planté d'arbres



Etat projeté / photomontage

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- règlement et taxe sur les publicités et enseignes
- création d'un comité de pilotage pluridisciplinaire
- consultations CAUE et STAP
- règlement des zones d'activités

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, entreprises, enseignes commerciales

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME, CDAC

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Aménagement qualitatif des ZA – CAUE 72
- (Ré)inventer la zone d'activités - pour un aménagement durable des espaces d'activités – CAUE 44
- Pour en finir avec la zone – quelle architecture pour les espaces d'activités – CAUE 44

Voir aussi fiche n°8

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°8

Accompagner l'aménagement des zones d'activités et des zones commerciales

CONTEXTE / ENJEUX

Originellement implantés au cœur des villes et villages, les commerces et ateliers d'artisanat participaient de l'animation et du dynamisme des centres urbains. Les activités nécessitant de l'énergie pour la transformation des matières premières étaient "naturellement" implantées le long du Loir et de ses principaux affluents - minoteries, tanneries... depuis le Moyen-Age, usines à partir de la Révolution Industrielle – entretenant un rapport intime avec les cours d'eau, élément identitaire du Pays Vallée du Loir.

La généralisation de l'automobile comme mode de transport individuel, et celle du transport routier pour les marchandises, ont conduit au déplacement et au regroupement des activités commerciales, artisanales et industrielles, parfois même, tertiaires, en périphérie des villes le long des axes routiers majeurs. Les bourgs et villages ont également favorisé la création de zones à dominante d'activités artisanales.

Généralement aménagées au coup par coup sans plan d'ensemble ni recherche d'intégration, les zones d'activités et zones commerciales présentent un aspect hétérogène altérant ou masquant les silhouettes urbaines traditionnelles, privilégiant la visibilité et l'accessibilité à la qualité paysagère.

L'évolution des zones existantes et la création de nouvelles devra être encadrée et repensée pour une meilleure intégration.



Usine Rustin à La Chartre-sur-le-Loir



Luceau



Coëmont

Les zones commerciales aménagées aux entrées de ville, comme par exemple, à Château-du-Loir (Luceau, Coëmont), imposent dans un paysage encore agricole leur silhouette standardisée et hétéroclite : architectures utilitaires hétérogènes, voirie et parking omniprésents, enseignes tapageuses et publicités anarchiques.

La végétation y est réduite à sa plus simple expression afin de ne pas gêner la visibilité des commerces.

Exemple de projet intégré :

Travail sur l'architecture et la volumétrie des bâtiments, parkings souterrains, zone piétonne en plein-air et jardin sur dalle, intégration des enseignes ; des arbres de haute tige s'insèrent entre les bâtiments favorisant leur intégration paysagère.

Les Allées Shopping de Seignanx à Ondres (40)

Agence d'Architecture et d'Urbanisme Séquences / Paysagiste Joseph Andueza



OBJECTIFS :

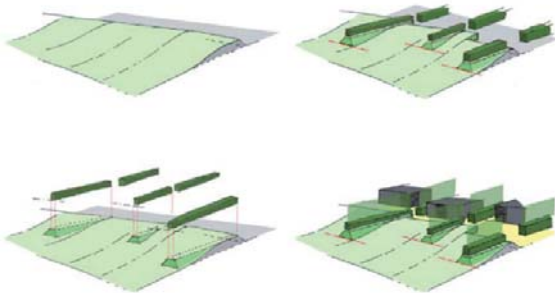
- mettre en valeur les zones commerciales et zones d'activités pour une valorisation des entrées de ville et de leurs abords
- accompagner, cadrer et maîtriser leur création et leur évolution

RECOMMANDATIONS :

- engager une réflexion sur l'intégration des bâtiments commerciaux ou d'activités en amont du projet
- soutenir des projets architecturaux innovants et exemplaires
- organiser des appels à projet ou concours d'idées pour l'émergence de projets d'aménagement innovants
- traiter les voiries internes aux zones pour une meilleure qualité des paysages de zones d'activités
- lutter contre la standardisation et la banalisation des zones commerciales et d'activité
- mettre en place des groupes de travail pour l'élaboration et le suivi des projets d'aménagement
- favoriser des projets à l'échelle intercommunale ou celle du Pays Vallée du Loir (cf. projet *Loir EcoPark*)



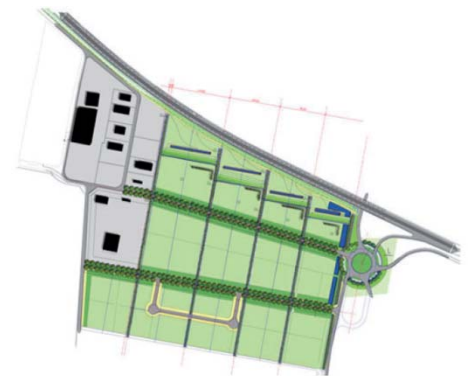
Parc d'activités du lac de la Monnerie - La Flèche



Dissay-sous-Courcillon

Exemples :

- étude de définition et plan d'ensemble : parcellaire, implantation, gestion des eaux pluviales, trame verte
- intégration paysagère, préverdissement, voies douces
- architecture de qualité : projet d'ensemble ou projet spécifique pour la valorisation de l'entreprise



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- cahier de recommandations architecturales et paysagères
- règlement et taxe sur les publicités et enseignes
- création d'un comité de pilotage pluridisciplinaire pour l'élaboration et le suivi des projets
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, entreprises, enseignes commerciales

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME, CDAC

Pour aller plus loin...

- Aménagement qualitatif des ZA – CAUE 72
- Loir EcoPark – cahier de recommandations paysagères et architecturales
- (Ré)inventer la zone d'activités - pour un aménagement durable des espaces d'activités – CAUE 44
- Pour en finir avec la zone – quelle architecture pour les espaces d'activités ? – CAUE 44
- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir

Voir aussi fiche n°7

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°9 Urbaniser autrement

CONTEXTE / ENJEUX

Depuis la seconde guerre mondiale, la plupart des extensions urbaines a suivi le modèle du *zoning*, prônant la séparation des fonctions et des usages.

Avec la généralisation de l'automobile, il est à l'origine du développement des lotissements, juxtaposés les uns aux autres, entrecoupés de zones commerciales et/ou d'activités et de pôles d'équipements publics.

Ce mode d'urbanisation a rompu avec le modèle traditionnel du centre urbain des villes et villages.

Il est en outre facteur de ségrégation sociale et générationnelle.

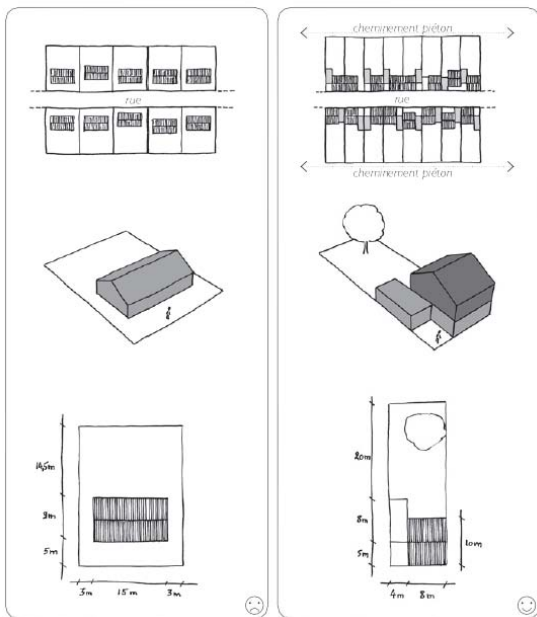
Depuis quelques années, la prise de conscience des enjeux environnementaux, notamment, les problématiques du réchauffement climatique et de l'étalement urbain, a conduit à édicter de nouvelles règles d'urbanisme, et parallèlement ou par anticipation, à imaginer d'autres formes d'occupation du territoire ou d'habitat, plus solidaires et plus écologiques.

Exemples :

La lutte contre l'étalement passe par la réduction de la taille des terrains constructibles et l'augmentation de la densité.

Ces contraintes nouvelles exigent de repenser le rapport des constructions entre elles et par rapport à la parcelle, renouant par certains aspects avec les formes urbaines des villages traditionnels :

- implantation à l'alignement de la voie
- mitoyenneté
- forme des voies et espaces publics
- place de la voiture...



Parcelle > 600 m² :

- vis-à-vis de tous les côtés
- importants linéaires de clôtures
- jardins morcelé difficilement aménageable
- plantation d'arbres difficile

Parcelle < 400 m² :

- vis-à-vis limités
- linéaires de clôtures réduits
- jardins d'un seul tenant
- possibilité de plantation d'arbres sans créer d'ombres portées



Château-du-Loir - le Clos Joli : 44 logements BBC Sarthe Habitat
Projet d'habitat groupé sous forme de maisons de ville



OBJECTIFS :

- lutter contre l'étalement urbain
- accompagner, cadrer et maîtriser l'évolution des paysages habités
- favoriser les mixités fonctionnelle, sociale et générationnelle

RECOMMANDATIONS :

- soutenir des projets urbains et architecturaux innovants et exemplaires
- organiser des appels à projet ou concours d'idées pour l'émergence de projets innovants
- penser l'espace public et l'espace privé – bâti/parcelle – comme un tout
- réserver des espaces pour des usages partagés : jardins, potagers, maison ou locaux communs, abri à vélos...
- intégrer en amont des projets les problématiques d'accessibilité et de déplacement inter urbain : modes doux, transports en commun, temps de parcours et distance entre habitats, commerces, activités et services publics
- mettre en place des groupes de travail - habitants, élus, associations, experts... - pour l'élaboration et le suivi des projets d'aménagement dans une démarche participative



*Châlons-sur-Saône (71) - ZAC Saint-Jean-des-Jardins
opération expérimentale de 30 logements individuels
groupés et 16 logements en accession à la propriété*

Exemples : De nouvelles formes architecturales et urbaines apparaissent et se développent :

- ✓ Programmes multifonctionnels favorisant mixité générationnelle et sociale :
- crèche, maison de retraite et habitat
- commerces / habitat et activités...



*Clinique, DOJO et
logements à Bath (UK)*

- ✓ Habitat groupé participatif :
- plusieurs familles unies autour d'un seul projet
- logements individuels / locaux communautaires et espaces partagés
- mixité sociale et générationnelle / nouvelles solidarités...



Mornant (69) – 4 familles partagent un même toit et un seul grand jardin

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- cahier de recommandations architecturales et paysagères
- création d'un comité de pilotage pluridisciplinaire pour l'élaboration et le suivi des projets
- opérations de sensibilisation et voyages d'études d'élus et d'habitants
- consultations CAUE et STAP
- Label national EcoQuartier

- ✓ Ou encore, le programme de recherche BIMBY – *Build in my Backyard* – sur la densification pavillonnaire.

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, habitants, associations, aménageurs, bailleurs sociaux

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME

Pour aller plus loin...

- *Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72*
- *Un éco-quartier c'est quoi ? - CAUE 72*
- *Fiches conseils - CAUE 72*
- *Construire sa maison dans une démarche de développement durable - CAUE 44*
- *Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir*

Voir aussi fiches n°6 et 11

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et
accompagnement du développement urbain

c - Promouvoir une architecture de qualité



Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

c - Promouvoir une architecture de qualité

Fiche n°10.1

Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel : Préserver diversité et spécificités des typologies architecturales

CONTEXTE / ENJEUX

Le bâti traditionnel du Pays Vallée du Loir présente simultanément une grande homogénéité marquée par l'usage de mêmes matériaux et techniques constructives sur l'ensemble de son territoire, et une grande diversité de typologies architecturales variant selon l'implantation en milieu rural ou urbain, l'époque de construction, l'usage initial des bâtiments, l'activité et le niveau social des habitants.

Cette richesse patrimoniale est aujourd'hui menacée d'abandon en raison de la déprise agricole, de son inadéquation aux usages actuels ou de son désintérêt en faveur des constructions neuves.

Au-delà de la préservation du bâti ancien et par conséquent, du tissu urbain traditionnel, sa prise en compte offre la possibilité de redynamiser la vie locale : offre de logements adaptés, accueil d'équipements et de services, soutien de l'activité artisanale et commerciale...



Habitat rural traditionnel, bâtiments agricoles ou patrimoine privé...



Maison de village, de bourg ou faubourg, maison bourgeoise ou hôtel particulier...



Chaque construction constitue un témoignage unique de l'architecture traditionnelle du Pays Vallée du Loir

OBJECTIFS :

- préserver le patrimoine architectural local et favoriser sa restauration
- identifier et préserver les éléments identitaires du Pays
- préserver et restaurer le patrimoine utilitaire, agricole, privé ou communautaire

RECOMMANDATIONS :

- poursuivre les actions d'inventaire du patrimoine
- aider à la réhabilitation et à la restauration du bâti ancien
- encourager la reconversion des bâtiments inoccupés ou désaffectés
- communiquer sur les outils existants pour la mise en valeur du bâti ancien



Chapelle Sainte-Cécile – XIe / XIIe / XVIe siècles – Flée - (1)



Saint-Pierre-du-Lorouër - (2)



Chahaignes - (3)



Marçon - (4)



Jupilles - (5)



Chambres d'hôtes - Dissay-sous-Courcillon - (6)

Exemples :

Outre les secteurs où la sauvegarde du patrimoine architectural est réglementée (ZPPAU de La Flèche et AVAP de Luché-Pringé, périmètre de monuments historiques...) ou encouragée (Label "Petites Cités de Caractère" à Luché-Pringé), des initiatives exemplaires de réappropriation du bâti ancien traditionnel sont menées au travers de restaurations de qualité : reconversion d'édifices publics ou religieux (1), réhabilitation de maisons et de leurs dépendances en logements locatifs (3 et 4), équipement touristique (gîte, chambres d'hôtes) (6) ou résidence secondaire, de bâtiments agricoles en équipement public (2) préservation d'anciennes devantures et renaissance de commerces de proximité (5).

OUTILS :

- documents d'urbanisme (PLU patrimoniaux)
- AVAP
- Label Petites Cités de Caractère
- inventaire du patrimoine
- programme d'aides à la restauration
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, artisans, habitants, agriculteurs, etc.

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Chambre des métiers et de l'artisanat, Conseil général, ANAH, PACT'ARIM, associations, etc...

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe
- Charte pour la sauvegarde du bâti ancien en Sarthe – STAP
- Charte Qualité Restauration / Patrimoine bâti ancien des Petites Cités de Caractère de la Sarthe

Voir aussi fiches n°4, 5 et 10.2

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

c - Promouvoir une architecture de qualité

Fiche n°10.2

Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel : Préserver les éléments du bâti

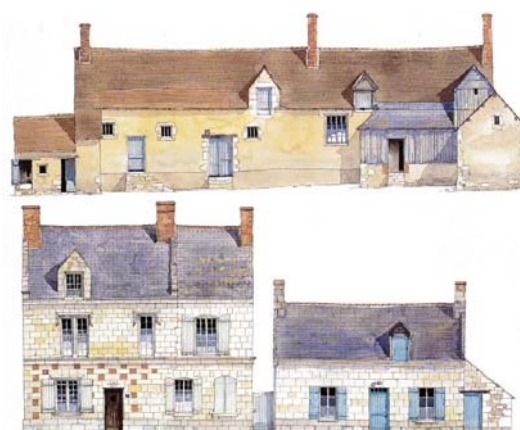
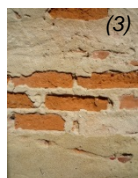
CONTEXTE / ENJEUX

L'unité architecturale de la vallée du Loir résulte d'une part, de l'usage répandu de la maçonnerie de moellons enduite, dominante dans l'architecture vernaculaire et rurale, et d'autre part, de l'omniprésence du tuffeau, dont l'usage est quasi-exclusif en milieu urbain depuis la seconde moitié du XIXe siècle, associés à l'ardoise qui se substitue progressivement à la tuile originelle.

En contrepoint de cette forte homogénéité constructive, une grande diversité d'éléments et détails architecturaux, variant d'un bâtiment et d'un lieu à l'autre, témoigne de la singularité des savoir-faire locaux.

Ce patrimoine unique est soumis à de fortes menaces, notamment : absence d'entretien, perte des savoir-faire traditionnels, recours à des matériaux et techniques de construction standardisés ou inadaptés au bâti ancien et facteur de banalisation.

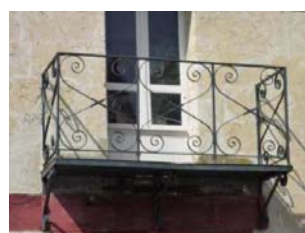
La préservation du bâti traditionnel offre l'opportunité de valoriser l'image du Pays Vallée du Loir et soutenir l'artisanat local par la transmission et la pratique de savoir-faire spécifiques.



Le tuffeau est omniprésent, utilisé seul appareillé en pierre de taille (1), avec ou sans ornement, ou fréquemment en association avec une maçonnerie de moellons enduite (2), rarement et très localement, avec de la brique (3) ou des pans de bois (4).

Les teintes des matériaux extraits localement offrent des nuances en demi-tons délicats (blanc, gris, crème, beige de la pierre, ocre brun, gris bleu de l'ardoise) et composent un paysage agréable et harmonieux.

Les différents détails architecturaux originels, qui animent murs et toitures, participent de la qualité d'ensemble du bâti ancien traditionnel, formant un tout indissociable.



OBJECTIFS :

- identifier et préserver les éléments identitaires du Pays
- préserver le patrimoine architectural local et favoriser sa restauration
- favoriser la transmission ou la redécouverte des savoir-faire locaux

RECOMMANDATIONS :

- poursuivre les actions d'inventaire du patrimoine
- aider à la réhabilitation et à la restauration du bâti ancien
- communiquer sur les outils existants pour la mise en valeur du bâti ancien
- sensibiliser les habitants actuels et futurs aux qualités des lieux qu'ils habitent afin de les inciter à participer à la préservation de leur cadre de vie



L'emploi de matériaux et éléments inappropriés altèrent la qualité architecturale du bâti et peuvent nuire à sa pérennité.



La patine résulte de l'usure naturelle du temps ou d'un réel manque d'entretien.



Avant toute intervention (réparation, réfection, travaux d'isolation thermique...), réaliser un diagnostic complet afin d'identifier les causes précises des désordres éventuels, déterminer et prioriser les travaux à réaliser dans le respect du bâti et des techniques traditionnels.



Remontées capillaires



Redécouverte des savoir-faire traditionnels : réfection d'enduits chaux ou terre

OUTILS :

- programme d'aides
- stages de formation
- chantiers participatifs
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, architectes, artisans, habitants, etc.

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Chambre des métiers et de l'artisanat, Conseil général, ANAH, PACT'ARIM, associations, CAPEB, FFB

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Charte pour la sauvegarde du bâti ancien en Sarthe – STAP
- Charte Qualité Restauration / Patrimoine bâti ancien des Petites Cités de Caractère de la Sarthe
- Fiches conseils – CAUE 72

Voir aussi fiches n°4 et 10.1

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain
c - Promouvoir une architecture de qualité

Fiche n°11 Encourager l'émergence d'une architecture contemporaine

CONTEXTE / ENJEUX

Si la nécessité de préserver le patrimoine traditionnel est largement partagé, autant l'impact positif de l'architecture contemporaine sur les paysages du Pays Vallée du Loir est-il ignoré, sinon nié.

A l'exception des équipements publics, qu'il s'agisse de construction neuve, d'extension ou de réhabilitation (hôtel de ville de La Flèche, centre aquatique à Château-du-Loir, Carnuta à Jupilles...) qui font généralement preuve de modernité et qualité architecturale, et de moins nombreux équipements privés, rares sont les projets d'habitat contemporain. Le modèle dominant de la maison individuelle standardisée colonise peu à peu l'espace au risque d'une banalisation généralisée des paysages et d'une perte irrémédiable de l'identité du Pays Vallée du Loir.

L'enjeu est de permettre la réalisation de projets capables de prolonger l'histoire de l'architecture locale et de produire le patrimoine de demain, preuve du dynamisme d'une région autant attachée à son passé que confiante dans son avenir.



Extension d'une maison traditionnelle - Le Grand-Lucé



*Éco-construction et tradition
Saint-Pierre-du-Lorouër*

Exemples :

Les expressions de l'architecture contemporaine dans l'habitat sont nombreuses et variées en termes de :

- programmes : résidence principale, logement locatif, exploitation agricole, hébergement de tourisme...
- typologies : construction neuve, extension et/ou réhabilitation de bâtiments anciens...
- choix techniques : maçonnerie, ossature bois, écoconstruction...

Intégrés dès la conception des projets, la recherche de performance thermique - obligatoire pour toute construction neuve depuis janvier 2013 (RT 2012) - le recours aux énergies renouvelables ou la prise en compte des impacts environnementaux deviennent incontournables : architecture bioclimatique (orientation, organisation, intégration au site...), utilisation de matériaux locaux et promotion des circuits courts, matériaux sains et écologiques...



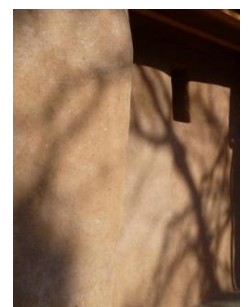
Architecture contemporaine à Marçon



*Auto-construction en paille
Saint-Germain-d'Arcé*



*Gîte rural et chambres d'hôtes / extension en bottes de pailles – enduit chaux/sable
Savigné-sous-le-Lude*



OBJECTIFS :

- Concilier préservation des paysages (agricoles et habités), développement du territoire et enjeux environnementaux
- Permettre l'émergence d'une architecture et d'un urbanisme contemporain de qualité, favorisant la maîtrise de l'étalement urbain, la redynamisation des centre-bourgs dans le respect des enjeux de développement durable
- Inventer une nouvelle identité pour le Pays Vallée du Loir

RECOMMANDATIONS :

- soutenir les projets architecturaux innovants et exemplaires
- organiser des appels à projet ou concours d'idées pour l'émergence de projets innovants
- penser l'espace public et l'espace privé – bâti / parcelle – comme un tout
- favoriser le recours à l'architecte pour la conception de tout projet (cf. Loi de 1977 sur l'Architecture)



Ancienne grange transformée en bâtiment communal – Saint-Pierre-du-Lorouër - (1)

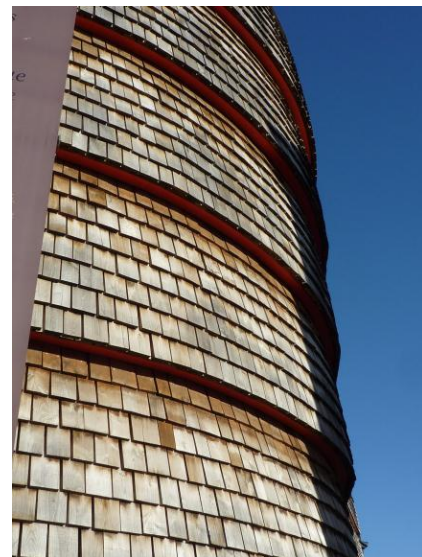
Exemples :

La réhabilitation de bâtiments existants en équipement public (1) ou la création de nouveaux établissements (scolaires, municipaux, culturels (2)...) constituent autant d'occasion d'expression d'une architecture contemporaine de qualité.

C'est également le cas des projets de revitalisation des centres-bourgs (3) (4), généralement d'initiative publique, pour lesquels le recours à l'architecte est obligatoire.

La qualité architecturale peut également s'exprimer dans les zones d'activité (5).

Ces différents exemples démontrent la possibilité d'une production contemporaine qualitative en adéquation avec son époque et les besoins de ses usagers, dans le respect des structures urbaines et paysagères existantes.



Caruta Maison de l'Homme et de la Forêt à Jupilles – (2)



Commerces - Villaines-sous-Malicorne – (3) Courdemanche – (4)



Entreprise - Dissay-sous-Courcillon – (5)

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- cahier de recommandations architecturales et paysagères
- opérations de sensibilisation et voyages d'études d'élus et d'habitants
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, architectes, artisans, habitants, etc.

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général, Ordre des Architectes, Maison de l'Architecture

Pour aller plus loin...

- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72
- Un éco-quartier c'est quoi ? – CAUE 72
- Fiches conseils - CAUE 72
- Construire sa maison dans une démarche de développement durable - CAUE 44
- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir

Voir aussi fiches n°5 et 10

Axe n°2 - Accompagner une agriculture participant positivement au cadre de vie

a - Affirmer la spécificité des terroirs agricoles



CONTEXTE / ENJEUX

Les différentes vallées (vallée du Loir et vallées secondaires) présentent des caractéristiques contrastées et variées qui résultent d'une topographie et d'un socle géographique pas toujours facilement perceptibles. On distingue deux grandes familles de paysage de vallées :

- les paysages de la vallée du Loir, parfois "simplifiés" par les pratiques agricoles, parfois bocagers, parfois habités, mais toujours tramés et inscrits dans un lit majeur bordé de versants boisés (Cf. Diagnostic- entité paysagère 1);
- les paysages des autres cours d'eau (le Tusson, la Veuve, la Dême, l'Aune, le Gruau, etc.), de tailles plus modestes et plus confidentiels (Cf. Diagnostic - entités paysagères 3, 4, 6,8 et 9).

L'évolution des pratiques agricoles et le remembrement des terres ont entraîné une transformation des paysages de vallées. La diversité du parcellaire et le caractère bocager des vallées ont disparu au profit de grandes étendues de monocultures, mettant à nu les fonds de vallées ou par endroits les recouvrant des boisements uniformes de peupliers. Cette transformation s'est traduite par une disparition de bon nombre de haies, fossés et ripisylves. Le rôle majeur de ces éléments dans le fonctionnement hydrique des vallées (limitation de la pollution de l'eau, de l'érosion des sols, régulation de l'eau dans les sols, effet brise-vent, source de biodiversité, limitation des crues, etc.) en a donc été oublié.

Le développement d'une agriculture plus diversifiée et plus respectueuse de l'environnement consistant à restructurer les parcelles par le végétal permettrait de redonner une place primordiale aux arbres et aux haies tout en palliant à la banalisation des paysages de vallées.



Fond de la vallée du Loir entre Marçon et La-Chartre-sur-le-Loir (RD305) : de grandes étendues cultivées jalonnées par quelques arbres témoignent de l'évolution des pratiques agricoles



La Vallée du Tusson au lieu-dit "la Perrie" à La Chapelle-Gaugain est encore relativement préservée. L'équilibre espaces ouverts/espaces boisés semble pourtant menacé.

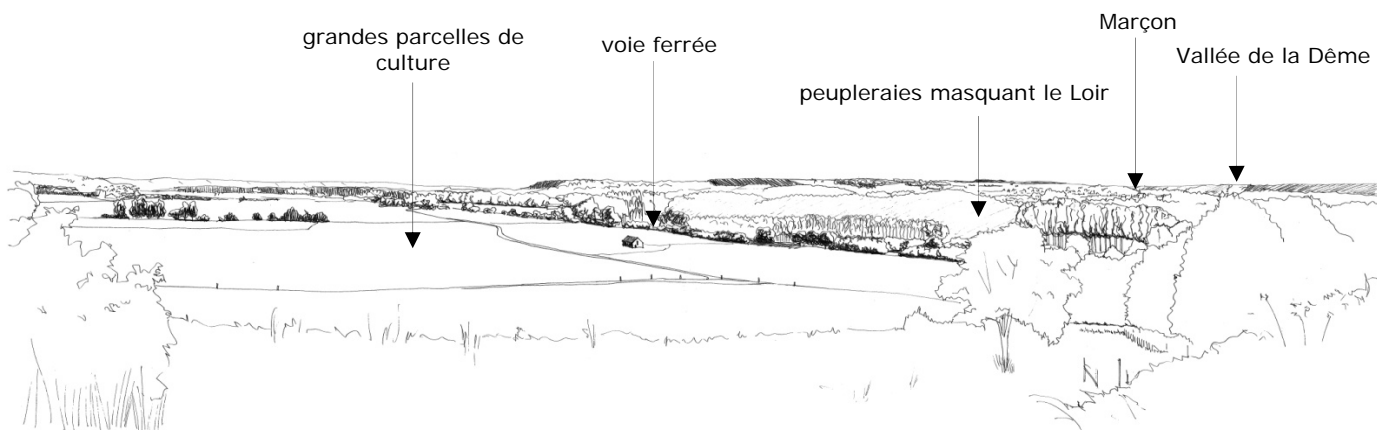
OBJECTIFS:

- maintenir les structures bocagères et agricoles variées qui contribuent aux ouvertures du paysage sur le Loir ou à la mise en relation avec les cours d'eau
- identifier et préserver la diversité biologique et le rôle écologique des vallées et vallons
- lutter contre l'enrichissement des vallées
- valoriser les cours d'eau
- lutter contre l'érosion des sols et favoriser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et notamment de la qualité de l'eau

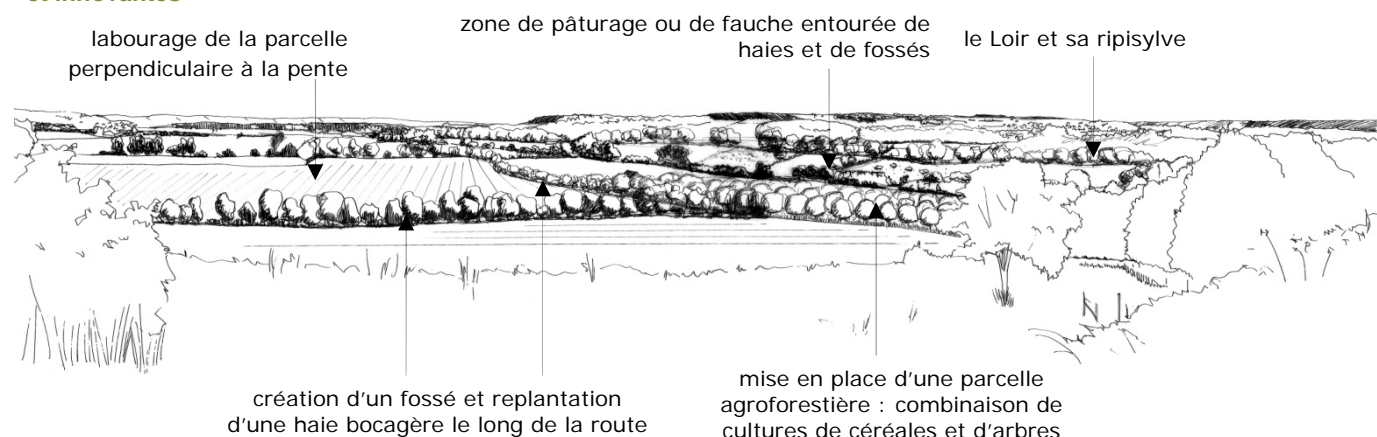
RECOMMANDATIONS:

- choisir les implantations des peupleraies pour ne pas impacter de façon négative des paysages à la qualité reconnue
- encourager le maintien de l'élevage permettant le maintien des prairies
- encourager à la restructuration d'un paysage bocager (haies et fossés)
- mettre en place une gestion raisonnée des zones humides et secteurs protégés, favoriser une agriculture en cohérence avec les secteurs protégés
- promouvoir des pratiques agricoles alternatives, développer de nouvelles pratiques telles que l'agroforesterie (intra-parcellaire ou péri-parcellaire)
- reconsidérer la gestion des berges par des techniques végétales et agricoles appropriées
- mettre en place des bandes enherbées le long des cours d'eau pour limiter les pollutions et palier à l'érosion des sols
- être vigilant sur l'application du plan carrière régional et le schéma départemental des carrières
- engager une étude des enjeux agricoles territorialisés
- engager un diagnostic et une analyse concertée de la maille bocagère en place
- élaborer un plan d'action concerté pour la pérennisation du bocage en incluant la dimension économique

Le paysage aujourd'hui : vue du plateau de Flée



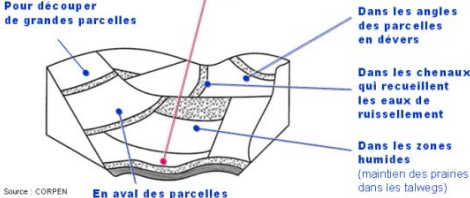
Le paysage possible si une réflexion agri-paysagère se mettait en place et proposait des pratiques agricoles nouvelles et innovantes



La généralisation des bandes enherbées le long des cours d'eau: une mesure de la loi Grenelle 2

La mise en place de bandes enherbées le long des cours d'eau ou comme « zone tampon » en milieu de parcelles ou dans les talwegs par exemple a un effet notable dans la lutte contre l'écoulement et la pollution des eaux. Elles peuvent être associées à la plantation de haies. Elles contribuent surtout à la protection et à la renaturation des cours d'eau et participent d'un remailage écologique.

En bordure de cours d'eau, mais aussi :



L'agroforesterie : une pratique agricole à découvrir

L'agroforesterie repose sur l'association au sein d'une même parcelle d'une production agricole et d'une production arboricole.



Parcelle agroforestière de 5 Ha à Dissay-sous-Courcillon : association de l'élevage de poulets et d'une production arboricole

OUTILS:

- politiques publiques (programmes de l'Union Européenne)
- trame verte et bleue
- MAE (Mesures Agri Environnementales)
- diagnostic bocager et plan d'actions à l'échelle communale ou intercommunale
- plan d'aménagement et de gestion des haies à l'échelle des exploitations agricoles
- ateliers / démonstrations de transmission des savoir-faire en matière de plantation, régénération et entretien des haies en milieu rural
- cartographie des secteurs agricoles fragilisés

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités territoriales, agriculteurs

PARTENAIRES

DREAL, DDT, Région Pays de la Loire, Chambre d'agriculture de la Sarthe, Conseil général de la Sarthe, Commission locale de l'eau, CPIE, SAGE, les GDA du Grand-Lucé, de La Chartre-sur-le-Loir, de Château-du-Loir et du Lude, les GEDAR Fléchois et de Mayet

Pour aller plus loin...

- Grenelle 2
- Documents du SAGE
- DOCOB zone Natura 2000 Vaas-Bazouges
- Documents édités par la Région et le Département sur les RNR et ENS
- Association Française d'Agroforesterie
- <http://www.agroforesterie.fr>
- <http://www.sarthe.gouv.fr/agroforesterie-a1927.html>

Voir aussi : fiche n°19

CONTEXTE / ENJEUX

La présence de l'arbre prend de nombreuses formes : isolé, haie, bosquet. Ces structures arborées, outre leur rôle majeur sur les plans agronomique, écologique, économique et paysager, sont un vecteur important de la continuité de l'identité paysagère locale. On note une dynamique de dégradation de cette trame dans les espaces ouverts ou en cours d'ouverture (toutes les entités paysagères sont concernées par ce risque). La disparition des structures arborées est due soit à l'arrachage, soit au vieillissement par manque d'entretien.

Fortement menacées, ces structures doivent aujourd'hui trouver de nouveaux débouchés économiques.

Retrouver et pérenniser les structures bocagères permettra d'affirmer et de conforter la valeur identitaire du territoire.



Le paysage observé depuis la route est dévoilé à perte de vue. L'absence d'élément végétal accentue le sentiment de monotonie procuré par ce type de paysage ouvert de plateau, ici à Courdemanche.



La présence de haies le long de la route anime le parcours mais peut parfois créer un véritable écran qui masque le paysage.



Les structures bocagères encore présentes sur les pentes – ci-dessus à Pruillé-l'Éguillé – animent le paysage en créant une succession de plans et en marquant les limites parcellaires. Les haies participent aussi à l'intégration des hameaux et dessinent le tracé des routes.

À l'inverse, les paysages plus ouverts rencontrés près de Bousse (ci-dessous), sont encore ponctués de quelques bosquets qui peinent à animer ces grands espaces.



OBJECTIFS:

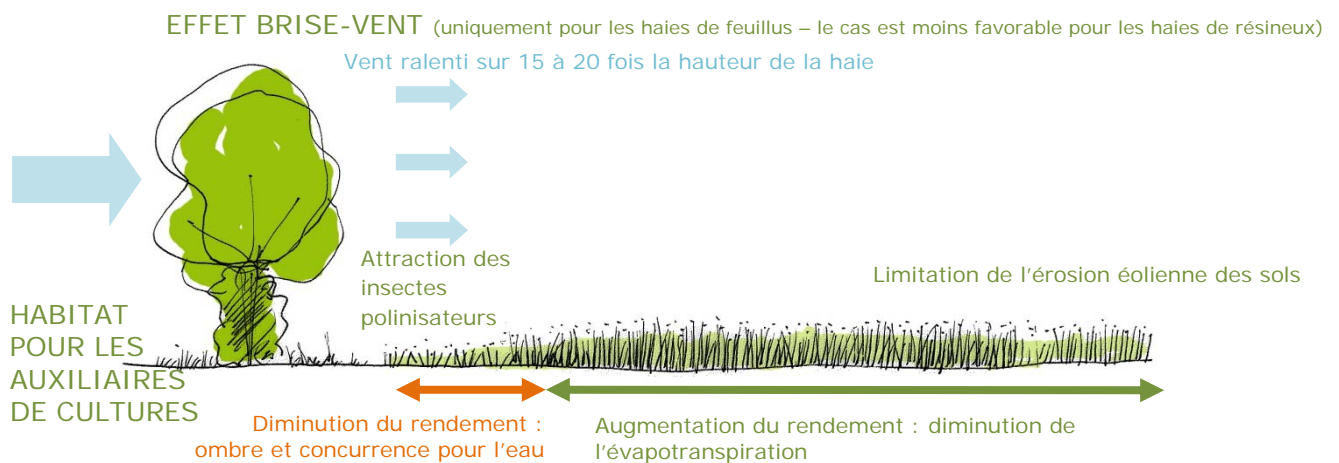
- palier à la monotonie et la standardisation des paysages et conserver la variété des sites
- favoriser les continuités écologiques (trames vertes et bleues)
- lutter contre le lessivage des sols

RECOMMANDATIONS:

- préserver bosquets, haies et arbres isolés existants en milieu ouvert : maintenir et renforcer les structures vertes
- promouvoir la filière bois comme source de revenu favorisant le maintien de la structure bocagère
- engager une étude des enjeux agricoles territorialisés
- engager un diagnostic et une analyse concertée de la maille bocagère en place
- élaborer un plan d'action concerté pour la pérennisation du bocage en incluant la dimension économique
- promouvoir les systèmes agroforestiers (intra-parcellaire ou péri-parcellaire)

La haie et le rendement des cultures:

L'impact de la haie aux abords des parcelles cultivées a longtemps été mal considéré. Elle était alors réputée pour amoindrir les rendements. Cet impact se révèle au contraire positif, notamment si les haies sont implantées perpendiculairement aux vents dominants. La haie joue un rôle prépondérant dans la gestion des ressources en eau, notamment grâce à son effet brise-vent.

**OUTILS:**

- classement des haies et des bosquets dans le Plan Local d'Urbanisme (attention, ce classement ne doit pas être systématique et doit avant tout contribuer à mettre en valeur les silhouettes urbaines)
- programme d'aides à la replantation de haies par le Conseil général de la Sarthe
- communication et sensibilisation sur les fonctions de la haie
- filière bois (initiative publique ou privée)
- diagnostic bocager et plan d'actions à l'échelle communale ou intercommunale
- plan d'aménagement et de gestion des haies à l'échelle des exploitations agricoles
- ateliers / démonstrations de transmission des savoir-faire en matière de plantation, régénération et entretien des haies en milieu rural

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités territoriales, CUMA, agriculteurs, particuliers...

PARTENAIRES

Région Pays de la Loire, DREAL, DDT, ONF, Chambre d'agriculture de la Sarthe, Conseil général de la Sarthe, CAUE, CPIE, ADEAS CIVAM, SDESS, Maison de l'emploi, GDA, GEDAR, Syndicats de forestiers privés

Autres fonctions de la haie :

Fonctions agronomiques :

- Abri pour les animaux, meilleure pousse des prairies au printemps et à l'automne
- Rôle dans la stabilité des versants, limitation du phénomène d'érosion et du drainage des eaux dans les talus

Fonctions écologiques :

- Maintien et développement de la faune et de la flore
- Habitat pour les auxiliaires des cultures (prédateurs et parasites nécessaires à la régulation des ravageurs des cultures)
- Piège à CO₂

Fonctions économiques :

- Source d'énergie renouvelable

Fonctions paysagères :

- Structuration et animation du paysage
- Amélioration du cadre de vie

Pour aller plus loin...

Voir aussi : fiche n°18

Fiche n°14 Valoriser les productions agricoles locales

CONTEXTE / ENJEUX

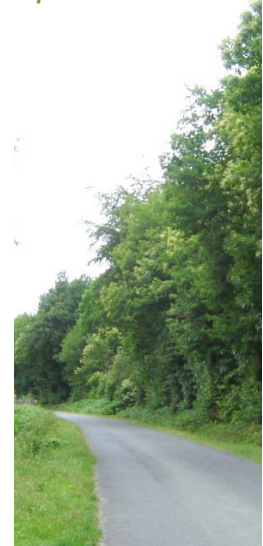
L'agriculture est le principal mode d'occupation du territoire. La fonction d'entretien du territoire est une conséquence des pratiques agricoles indissociables de l'activité économique. La préservation et le développement de l'agriculture sont donc des enjeux majeurs pour l'entretien des paysages.

Dans un objectif de valeur ajoutée, certaines productions agricoles bénéficient d'une reconnaissance au niveau national. C'est le cas du vin (AOC Jasnières et Coteaux-du-Loir) et du Poulet de Loué (IGP). D'autres produits développent une politique de marque, c'est le cas de la pomme notamment. Quelques agriculteurs s'investissent dans la vente directe de produits fermiers et quatre AMAP existent sur le territoire. Le Pays Vallée du Loir et la Chambre d'Agriculture de la Sarthe soutiennent ensemble le développement des circuits courts. La notion de produits du terroir permettrait de mettre en lien la recherche de valeur ajoutée et le territoire : les « paysages coproduits ».



La grande variété des productions agricoles du territoire de la vallée du Loir ne permet pas de faire ressortir un produit phare ambassadeur mais reste un atout majeur pour le cadre de vie : production laitière, de volaille, exploitation de vergers, de vignes et de châtaignes... fabriquent et façonnent des paysages variés et contrastés.

La préservation et le développement de ces productions agricoles doit cependant s'élargir à la notion de "paysage coproduit" à l'échelle du Pays Vallée du Loir.



OBJECTIFS:

- affirmer la diversité des productions agricoles comme l'identité du Pays Vallée du Loir
- poursuivre le développement de la notion de produit du terroir
- mettre en avant la qualité de production autant que la transformation et la vente (développement des circuits courts)
- favoriser l'innovation dans la production agricole (valeur ajoutée)
- maintenir la dynamique agricole sur le territoire en tant qu'activité économique majeure
- favoriser le renouvellement des actifs agricoles

RECOMMANDATIONS – PISTES DE RÉFLEXION :

- développer les filières agriculteurs/restaurateurs et marchés de proximité (cf. étude sur les circuits courts Pays Vallée du Loir)
- promouvoir l'agriculture respectueuse de l'environnement et des "paysages coproduits"
- favoriser la transmission des exploitations pour l'installation
- réfléchir à une juste rémunération des efforts faits en matière de qualité paysagère



OUTILS:

- création de sentiers d'interprétation agricoles (*Rando Ferme*) et circuits de découverte des fermes et des productions
- Label Bienvenue à la Ferme
- installation et/ou soutien d'un réseau d'entraide entre exploitants pour fédérer les démarches communes, cohérentes et vertueuses (respectueuses de l'environnement)
- aide à l'installation des agriculteurs
- documents d'urbanismes et maîtrise du foncier
- projet agricole de territoire
- soutien aux groupes agricoles : réseaux d'entraide, GDA, GEDAR, etc.
- appui au renforcement des stratégies de communication des productions agricoles
- repérage des exploitations

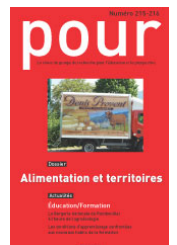
ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités territoriales, agriculteurs, commerçants et restaurateurs, transformateurs, restauration collective et hors domicile, habitants

PARTENAIRES

Europe, SAFER, Région Pays de la Loire, Conseil général de la Sarthe, Chambre d'Agriculture de la Sarthe, ADVL, offices de tourisme, Conseil de Développement du Pays Vallée du Loir

Pour aller plus loin...



La Chambre d'Agriculture s'est vue confier l'étude de l'offre et la demande, servant de base de travail pour réfléchir avec tous les corps de métiers concernés à l'élaboration d'actions de territoire et en faveur des circuits courts et de proximité.

www.approximité.fr

Voir aussi : fiches n°16, 17 et 18

Fiche n°15 Intégrer dans le paysage les constructions à usage agricole

CONTEXTE / ENJEUX

Les progrès techniques et la compétitivité économique ont transformé radicalement les exploitations. Les constructions agricoles ont évolué vers des techniques et des volumétries de type industriel, souvent sans prendre en compte l'intégration paysagère. Pourtant, une implantation harmonieuse du bâti et une architecture de qualité contribuent à améliorer le cadre de vie des exploitants et participent à la qualité des paysages ruraux.

VUES LOINTAINES

Certaines parties du territoire de la Vallée du Loir sont marquées par de forts enjeux de covisibilité dus soit aux successions de vallons, soit à l'absence de relief.

Dans les deux cas, la mauvaise implantation (versant exposé aux regards, ligne de crête) ou la mauvaise intégration (matériaux et couleurs mal choisis, absence de végétation, etc.) des bâtiments peut avoir des conséquences importantes sur la perception globale des paysages du Pays Vallée du Loir.

VUES RAPPROCHÉES

L'intégration des bâtiments agricoles doit également être considérée à une échelle plus restreinte. Ainsi, le traitement qualitatif des abords d'une exploitation, vue d'une route par exemple, participe à la qualité des paysages agricoles du territoire.



Les toitures des bâtiments agricoles, par leur surface, sont particulièrement visibles.



L'impact paysager d'un bâtiment situé en milieu ouvert dépend du relief et des structures végétales qui l'accompagnent.

OBJECTIFS:

- accompagner les exploitants dans leur projet de construction et/ou de réhabilitation (mise aux normes)
- mettre en valeur les abords des fermes
- reconvertir les anciennes granges



Ce verger est un bon exemple de structure végétale qui contribue à la qualité d'une exploitation agricole. L'angle de vue proposé montre cependant que son implantation ne suffit pas à l'intégration des deux bâtiments.

On note également un effort d'intégration avec la présence d'une haie taillée devant le bâtiment d'élevage. Malheureusement, le résultat n'est pas à la hauteur.

RECOMMANDATIONS

Implantation dans le territoire : étudier la position la mieux adaptée par rapport aux principaux points de vue (routes, chemins, belvédères, etc.) à partir desquels l'exploitation sera vue :

- minimiser les terrassements en épousant les pentes naturelles
- éviter les implantations en ligne de crête
- tirer parti des structures végétales existantes

Implantation dans la parcelle :

- favoriser les implantations à mi-pente en suivant les courbes de niveau
- chercher l'harmonie avec les bâtiments existants (covisibilité avec le bâti déjà là)

Traitement des abords :

- intégrer dans les formes bâties les zones de stockage ou les accompagner
- hiérarchiser les circulations et notamment l'entrée
- composer les limites et les clôtures avec les composantes paysagères existantes (clôtures en piquets de châtaignier, bandes engazonnées au pied des bâtiments, haies et végétaux d'origine locale, etc...)

Forme du bâti et matériaux de façade :

- préférer les formes simples
- s'inspirer des couleurs du bâti traditionnel
- choisir des couleurs discrètes et mates (éviter les couleurs vives brillantes)
- limiter les matériaux de façade (un ou deux pas plus) et adopter des matériaux naturels (bardage bois...)

L'intégration par le végétal : exemples et contre-exemples



Une haie bocagère plantée à l'arrière d'un bâtiment d'élevage :

*Vue rapprochée :
la haie forme la limite de
l'exploitation*

*Vue lointaine :
la haie permet d'intégrer
le bâtiment et complète
le maillage bocager
alentour*



Le bâtiment agricole et le silo ci-dessus n'ont pas fait l'objet d'un accompagnement végétal ; ils ont un impact fort sur le paysage, d'autant plus important dans ce paysage plat et ouvert.

OUTILS:

- consultations CAUE
- prestations Chambre d'Agriculture
- règlements des documents d'urbanisme

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Agriculteurs

PARTENAIRES

Chambre d'Agriculture de la Sarthe, Conseil général de la Sarthe, CAUE de la Sarthe

Pour aller plus loin...

Atlas des paysages de la Sarthe

Exploitations agricoles du Parc Normandie Maine –

CAUE de la Sarthe, PNR Normandie-Maine, Chambre d'Agriculture de la Sarthe

Axe n°2 - Accompagner une agriculture participant positivement au cadre de vie

b - Préserver et promouvoir les pratiques agricoles spécifiques au Pays Vallée du Loir



Fiche n°16 Accompagner et préserver la pratique viticole

CONTEXTE / ENJEUX

L'image identitaire agricole clairement affirmée constitue un des enjeux majeurs du Pays Vallée du Loir. Paysage parfois confidentiel et peu représenté sur le territoire, le vignoble de la Vallée du Loir bénéficie de 2 AOC (Jasnières et Coteaux-du-Loir). Il reste représentatif d'une pratique à forte valeur touristique et œnologique. Il est également associé aux éléments patrimoniaux que sont les maisons de vigneron et les caves.

D'une certaine manière, on peut ici parler d'agri-paysage, par l'impact visuel que produisent les lignes de cépages et par la sérénité qui se dégage de ces paysages "fabriqués" par la vigne. (Cf. diagnostic - unité paysagère 1a).



Aire de l'AOC Jasnières

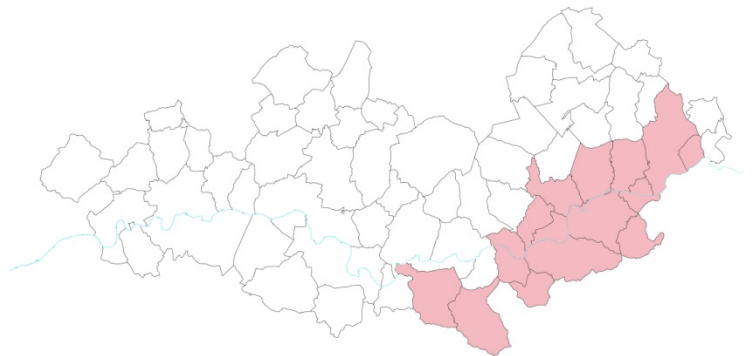
Le Label Vignobles et Découvertes ®

Du vigneron au restaurateur, de l'hébergeur au site de visite, ce ne sont pas moins de 60 partenaires des filières touristiques et viticoles de la vallée du Loir qui portent fièrement cette reconnaissance nationale.

Tous ont la volonté de s'impliquer dans le développement du tourisme lié au vin.

Ce label vise en effet à développer la mise en réseau, favoriser l'émergence et la valorisation de produits qualifiés en cohérence avec les nouvelles attentes et pratiques des clientèles touristiques sensibles à l'œnotourisme, à savoir :

- la praticité, la mobilité, la variété, la qualité et la liberté d'engagement ;
- la recherche d'ambiance, de bien être, d'art de vivre, de nouvelles expériences ;
- la tendance à développer un comportement de conso-acteur (éthique et durable).



Aire de l'AOC Coteaux-du-Loir

Source : <http://www.pays-valleeduloir.fr/index.php/tourisme/vignobles-et-decouvertes>



OBJECTIFS:

- valoriser la production viticole comme élément constitutif du patrimoine paysager de la Vallée du Loir
- poursuivre le développement et la promotion des produits du terroir

RECOMMANDATIONS – PISTE DE RÉFLEXION:

- développer les filières agriculteurs/restaurateurs et marché de production
- développer les équipements et les offres touristiques en lien avec le vignoble
- poursuivre la valorisation touristique du vignoble qui inclut les rapprochements restaurateurs/vignerons et la préservation et valorisation patrimoniale et touristique des caves
- mettre en place des outils d'aide à la restauration des maisons de vignes et des caves

OUTILS :

- création de sentiers d'interprétation agricoles et circuits de découverte des fermes et des productions
- mise en relation du tracé de la Route du Vignoble avec la Vallée de la Loire
- soutien du réseau d'entraide des vignerons pour fédérer les démarches communes, cohérentes et vertueuses (respectueuses de l'environnement)



Pour aller plus loin...

www.jasnieres.fr

www.vinsvalde Loire.fr



www.pays-valleeduloir.fr/index.php/tourisme/vignobles-et-decouvertes

www.pays-valleeduloir.fr/index.php/tourisme/vignobles-et-decouvertes

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Vignerons, professionnels du tourisme

PARTENAIRES

ADVIL, Groupement Viticole de la Sarthe, Chambre d'Agriculture de la Sarthe, Sarthe Développement, InterLoire

Voir aussi : fiche n°14

Fiche n°17 Accompagner et préserver la pratique arboricole

CONTEXTE / ENJEUX

Les paysages agricoles en mosaïque (alternance de prairies, cultures, bois et vergers) changent et évoluent sans cesse au gré du cycle des saisons et de la météorologie. Parmi eux, les paysages liés à l'activité arboricole (pomiculture principalement) produisent des paysages "étonnants" et fortement visibles. Ils sont une particularité du territoire du Pays Vallée du Loir.

Assez récente dans le paysage du Pays Vallée du Loir, la culture de la pomme bénéficie d'un marché dynamique porté par la volonté de « mieux manger » (Plan national de nutrition santé et campagne de communication « 5 fruits et légumes par jour »). La production locale est pourtant menacée puisque soumise d'une part aux aléas climatiques (la production de 2012 a par exemple souffert du gel printanier), concurrencée par des productions européennes et mondiales plus compétitives.

Un réel savoir-faire arboricole est en jeu, pour un "agri-paysage" de qualité aux potentialités paysagères emblématiques.

OBJECTIFS:

- poursuivre le développement et la promotion des produits identitaires du terroir
- organiser et protéger la filière arboricole

RECOMMANDATIONS – PISTE DE RÉFLEXION:

- développer les filières agriculteurs/restaurateurs et marché de production (voir fiche n°14)
- soutenir et développer la consommation de la pomme
- développer ou conforter un réseau de vente directe aux particuliers
- développer les productions locales : par exemple la pomme Chouquette®
- favoriser les innovations et promouvoir les nouvelles techniques culturales – exemple: plantation de haies, bandes enherbées, jachères fleuries



OUTILS :

- poursuivre le développement des sentiers d'interprétation agricoles et circuits de découverte des fermes et des productions – exemple : le "sentier des vergers" à Chenu est à valoriser comme sentier d'interprétation
- appui au renforcement des stratégies de communication des productions locales

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Arboriculteurs, restaurants et restauration collective et hors domicile

PARTENAIRES

Région Pays de la Loire, Chambre d'Agriculture de la Sarthe, Sarthe Développement



Voir aussi : fiche n°14

Fiche n°18 Promouvoir le paysage forestier et développer la filière bois

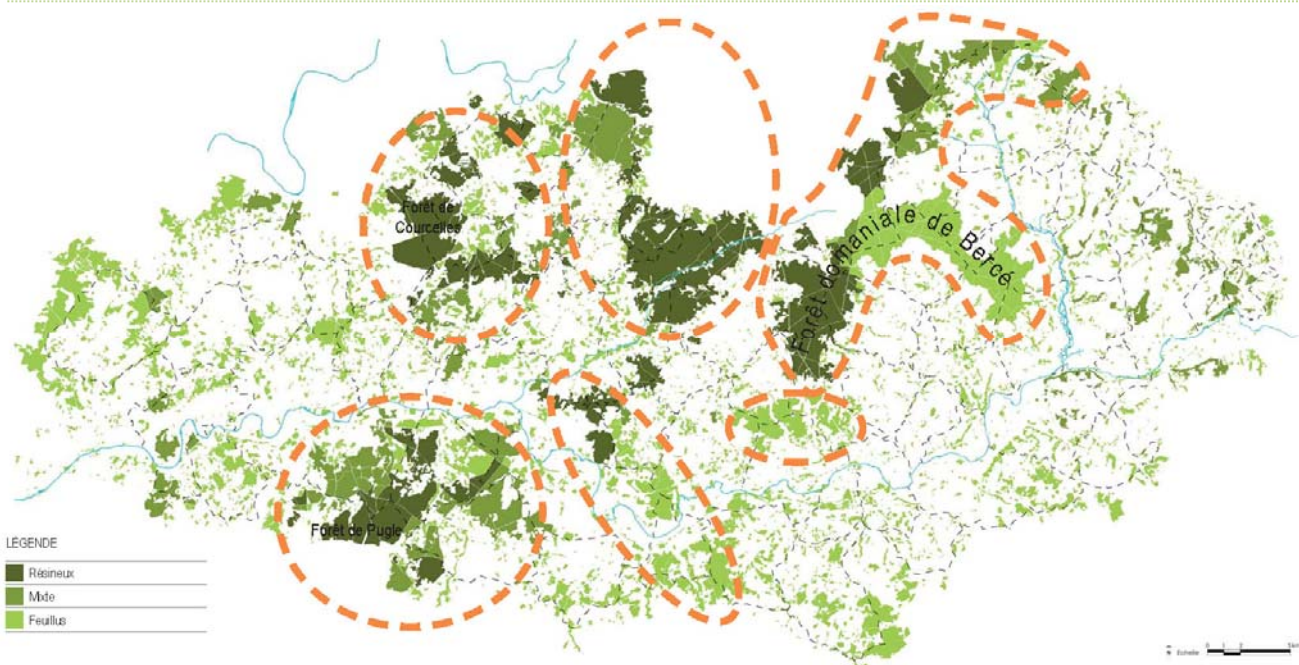
CONTEXTE / ENJEUX

Véritable porte d'entrée nord du territoire du Pays de la Vallée du Loir, la forêt domaniale de Bercé représente le massif boisé emblématique et en compose aussi la ligne de crête en fond de tableau. Avec les autres massifs boisés parsemés dans le territoire, ils constituent un élément du patrimoine vivant, paysager et forestier de la Vallée du Loir.

Trois grandes familles de boisements sont en question : les massifs de résineux (Pins maritimes), les massifs mixtes et, les plus répandus, les massifs de feuillus (Chênes et Châtaigniers).

Forts de leurs potentialités paysagères démontrées comme emblématiques et historiques du paysage, ces massifs ont également une valeur économique reconnue. Le projet de "pôle d'excellence rural" pour la valorisation de la filière bois s'inscrit dans une ambition de développement et de gestion durable de la forêt pour la grande majorité disséminée sur le territoire.

La gestion forestière est donc un enjeu majeur du territoire, tant sur l'aspect, historique, économique que patrimonial et paysager.



Importance des lisières forestières

OBJECTIFS:

- gérer et maîtriser de manière plus cohérente la ressource en bois
- anticiper le renouvellement pour les futurs besoins en énergies renouvelables
- accompagner l'adaptation de pratique sylvicole aux changements climatiques
- encourager une gestion respectueuse des paysages et de la biodiversité (privilégier la régénération naturelle, gérer spécifiquement les lisières, maintenir les milieux ouverts et zones humides en forêt, privilégier les essences adaptées au milieu, etc.)
- poursuivre le développement de la filière bois comme source d'économie "locomotive" et créatrice
- améliorer l'image des paysages forestiers



RECOMMANDATIONS:

- mettre en réseau les sylviculteurs de la Vallée du Loir
- diversifier les productions (bois d'œuvre, bois énergie, etc.)
- encourager l'implantation d'industrie et d'artisanat de transformation du bois pour une "filière courte"
- encourager l'alimentation par le bois (plaquettes, copeaux, déchiqueté) des chaufferies publiques et des particuliers
- promouvoir le bois y compris dans sa composante patrimoniale et écologique, par exemple à travers la création ou l'obtention d'un label
- mettre en place et animer un groupe de réflexion sur la conduite des lisières



Exemple :

Loirécopark I est une plateforme dédiée aux industries de la nouvelle économie du développement durable, et en particulier aux industries liées à la production d'énergies renouvelables et aux industries de première et deuxième transformation du bois.



OUTILS:

- documents d'urbanisme : aux abords des zones habitées, haies classées et espaces boisés classés
- programme d'aides
- Forêt d'Exception pour la forêt de Bercé
- Pôle d'Excellence Rurale « Valorisation et transformation des bois locaux du Val du Loir »
- Plan Climat

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités territoriales, sylviculteurs, entreprises de transformation du bois, utilisateurs finaux

PARTENAIRES

Région Pays de la Loire, ONF, SDESS, chambre d'agriculture, conseil général, CRPF, ADEME, MDESS, ADEAS CIVAM, Atlanbois, EIE

Pour aller plus loin...

<http://www.civam-paysdelaloire.org>

<http://paysdelaloire.ademe.fr/>

Plan Pluriannuel de Développement forestier des Pays de la Loire

Axe n°3 - Préserver, se réappropriier et mettre en valeur le patrimoine et les paysages du Pays Vallée du Loir



Fiche n°19 Retrouver le Loir en milieu rural et urbain

CONTEXTE / ENJEUX

L'attractivité du territoire passe par la qualité du cadre de vie et les activités qui y sont proposées. La particularité du Pays Vallée du Loir, outre ses richesses patrimoniales bâties, agricoles, etc., tient à la variété de ses paysages. Cette diversité est un vecteur d'identité pour le territoire et représente un attrait touristique majeur. Un des emblèmes du territoire, le Loir, est pourtant méconnu des habitants et du grand public. Souvent camouflé par la végétation, parfois renié ou craint dans les villes, il mérite aujourd'hui de retrouver une réelle place dans la vie des habitants et dans l'image du Pays Vallée du Loir. Retrouver le Loir (le découvrir, le pratiquer, le toucher) pour rétablir avec lui un réel rapport de proximité doit être un des principaux objectifs de la politique touristique mais aussi identitaire du Pays Vallée du Loir.



Une des rares vues directes sur le Loir depuis une route à la Chapelle-aux-Choux



...en fond de jardins : le Loir. Ici, à Vaas comme ailleurs, la ville tourne le dos au cours d'eau



Bazouges-sur-Loir
cadastre de 1824

et de 1960 >



et de 2013 >

L'urbanisation tourne le
dos au Loir.



OBJECTIFS:

- vivre avec la rivière, redonner accès au Loir aux habitants et aux touristes
- composer avec la privatisation du Loir
- mettre en scène le Loir par le biais de circuits nautiques
- améliorer la qualité des rives du Loir
- donner une visibilité au Loir



Habitat en bord de Loir à Montabon

RECOMMANDATIONS:

- aménager les espaces publics le long du Loir en ville
- baliser les circuits d'accès au Loir
- mettre en place une politique de préemption des terrains en bord de Loir afin de leur redonner un caractère public et/ou mettre en place des conventions de passage avec les propriétaires
- favoriser les activités nautiques sur le Loir ainsi que les activités de pêche
- limiter la plantation de peupleraies qui agissent comme un masque
- réguler le niveau d'eau du Loir
- encourager l'entretien des rives du Loir
- favoriser la mise en place de bandes enherbées le long du Loir

OUTILS:

- documents d'urbanisme (PLU – PLUi – SCOT)
- CG 72 : développement des activités de plein air et de pleine nature et du tourisme pour tous
- Schéma départemental de Promotion et de Développement du Loisir et du Tourisme Pêche en Sarthe
- Vallée du Loir à vélo
- mesures de protection (exemple de Bazouges-sur-le-Loir)
- création de circuits et aménagements pour canoë kayak
- SAGE
- Natura 2000
- application de la servitude passage entre Port-Gauthier et Bazouges



ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités territoriales, pêcheurs, pratiquants du canoë kayak, riverains, monde associatif

PARTENAIRES

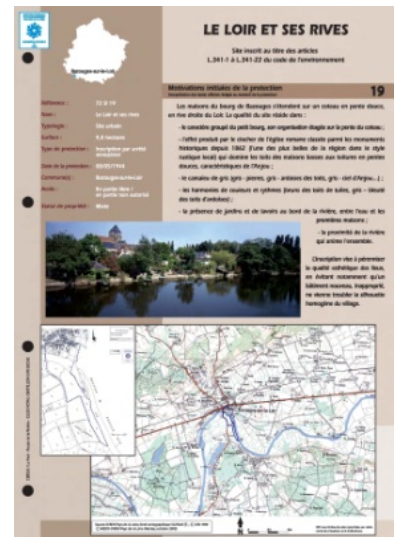
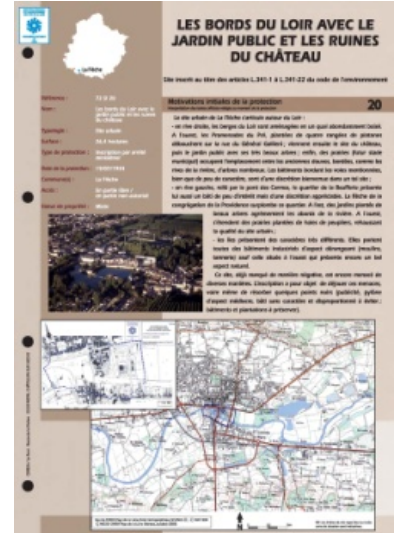
ONEMA, DDT, DREAL, ADVL, CLE, Conseil général de la Sarthe, CPIE, syndicat du Loir, Fédération de Pêche, syndicats de rivière

Pour aller plus loin...

Le fleuve dans la ville – La valorisation des berges en milieu urbain – Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

www.valdeloire.org

VOIR FICHES 1, 9 et 12



Mesures de protection - Sites inscrits :
 ✓ Le Loir et ses rives à Bazouges-sur-le-Loir
 ✓ Les bords du Loir avec le jardin public et les ruines du château de La Flèche

Fiche n°20

Permettre la connaissance des paysages et du patrimoine bâti du Pays Vallée du Loir par tous

CONTEXTE / ENJEUX

L'élaboration de la Charte architecturale et paysagère du Pays de la Vallée du Loir, et notamment la réalisation du diagnostic du territoire, a permis d'engager une démarche pédagogique autour de la connaissance des paysages. L'étendue et la diversité du Pays Vallée du Loir se traduisent par une richesse et une diversité des paysages, bien souvent identitaires et spécifiques au territoire. Sensibiliser, faire connaître, apprendre à regarder sont les notions-clés d'une meilleure prise en compte de l'identité paysagère pour les futurs aménagements et le développement du Pays.

OBJECTIFS: CONNAÎTRE POUR MIEUX VALORISER

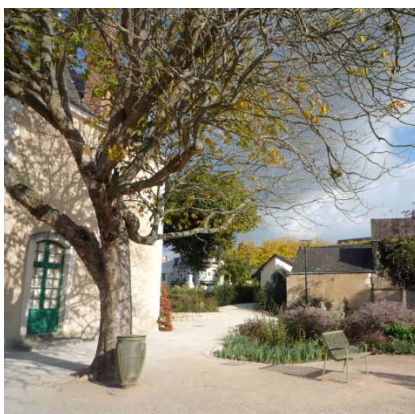
- favoriser la reconnaissance du territoire comme un ensemble de paysages spécifiques et identitaires
- valoriser les spécificités architecturales du territoire
- considérer le paysage comme un élément d'attractivité du territoire
- impliquer la population dans la valorisation du cadre de vie
- fédérer les représentants des collectivités autour de l'identité « Vallée du Loir »



RECOMMANDATIONS:

- engager des actions de communication permettant la diffusion au plus grand nombre de la Charte architecturale et paysagère et notamment de son diagnostic
- identifier et aménager les points de vue remarquables de la Vallée du Loir (balisage, tables d'orientations, etc.) en lien avec les sentiers d'interprétation agricole (voir fiches n°16 et 17)
- poursuivre la découverte du territoire autour d'actions de médiation grand public
- continuer les ateliers de réflexion mis en place avec les élus lors de l'élaboration de la charte architecturale et paysagère
- poursuivre la campagne d'inventaire général du Patrimoine en partenariat avec la Région Pays de la Loire et le département de la Sarthe
- favoriser la mise en cohérence d'une signalétique touristique commune au Pays Vallée du Loir
- poursuivre la promotion touristique du territoire





OUTILS:

- site internet
- sentiers d'interprétation – Vallée du Loir à vélo
- politique de médiation du Pays d'art et d'histoire : brochures, expositions, jeux (rallyes), visites commentées, actions auprès des scolaires
- ateliers de réflexion destinés aux élus
- étude de valorisation touristique ayant pour objet la définition des panoramas et points de vue remarquables
- campagne d'inventaire avec le Conseil général et la Région
- inventaire : ZNIEFF, Natura 2000 : s'appuyer sur inventaires existants (ZNIEFF, Natura 2000, arbres remarquables, patrimoine bâti, etc.) pour développer des outils de valorisation



Point de vue sur la vallée du Loir, Marçon et l'amorce de la vallée de la Dême depuis le Monastère des Maisons Rouges à Flée.

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Tous

PARTENAIRES

DRAC, Région Pays de la Loire, Conseil général de la Sarthe, FDR, ADVL, offices de tourisme, CPIE, CPNS

Pour aller plus loin...

Atlas des Paysages de la Sarthe

Etude Flore de Sarthe

Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir

Pistes pour la découverte de la nature et de l'environnement, Louis Espinassous, Éditions Milan

Fiche n°21 Suivi de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Vallée du Loir

CONTEXTE / ENJEUX

La charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir représente un investissement significatif pour le Pays sur lequel il est possible de s'appuyer pour le développement des prochaines actions/stratégies. Son élaboration a permis de prendre conscience des enjeux paysagers et notamment des impacts économiques du paysage.



OBJECTIFS:

- « faire vivre » la charte, s'en servir le plus possible
- créer des indicateurs de suivi de la Charte
- gérer les données (utilisation des fiches action)
- mettre en place un observatoire du paysage

RECOMMANDATIONS:

- mettre à disposition des élus et du public les documents de la charte
- mettre en place des mesures incitatives pour favoriser la mise en œuvre de projets exemplaires
- multiplier les références à la charte notamment dans les politiques et les programmes contractuels gérés par le Pays voire imposer une certaine conditionnalité des aides
- s'appuyer sur le diagnostic pour élaborer les documents d'urbanisme (PLU, AVAP, SCOT)
- sensibiliser et former les services de l'État (DDT, STAP, etc.) à la charte architecturale et paysagère
- mettre en place une procédure de mise à jour des fiches actions

OUTILS:

- site internet
- exposition
- édition de documents consultables dans les mairies
- diffusion des fiches dans les bulletins municipaux
- mise en place d'un comité de suivi de la charte composé d'élus et de techniciens



ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Tous

PARTENAIRES

ADVIL, Région Pays de la Loire, Conseil général de la Sarthe, DDT

Pour aller plus loin...

www.pays-valleeduloir.fr

GLOSSAIRE

A

ADEAS :

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ADVL : Agence de Développement de la Vallée du Loir

Agroforesterie : mode d'exploitation des terres agricoles associant des plantations d'arbres dans des cultures ou des pâturages

AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

AOP : Appellation d'Origine Protégée

C

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

CIVAM : Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural

CEN : Conservatoire des Espaces Naturels

CLE : Commission Locale de l'Eau

CPIE : Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement

CPNS : Conservatoire du Patrimoine Naturel Sarthois

CRPF : Centre Régional de la Propriété Forestière

CUMA : Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole

D

DOCOB : Document d'Objectifs

Pour chaque site Natura 2000, le document d'objectifs définit les mesures de gestion à mettre en œuvre.

DDT : Direction Départementale des Territoires

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

E

EBC : Espace Boisé Classé (dans un Plan Local d'Urbanisme)

EIE : Espace Info Energie

ENS : Espace Naturel Sensible

F

FFB : Fédération Française du Bâtiment

FISAC : Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

G

GDA : Groupement de Développement Agricole

GEDAR : Groupement d'Études et de Développement Agricole et Rural

I

IGP : Indication Géographique Protégée

M

MDESS : Maison De l'Emploi Sarthe Sud

N

Natura 2000 : Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

O

ONEMA : Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques

ONF : Office National des Forêts

ORAC : Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce

P

Paysage coproduit : Cette notion part d'un constat : le paysage que nous avons en héritage a été façonné en grande partie par l'agriculture. Cette agriculture continue son œuvre de production agricole mais également de production des paysages.

La variété des paysages est ainsi dépendante de la production agricole et cette dernière n'est possible que sur un socle paysager et géographique particulier.

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

R

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau

RNR : Réserve Naturelle Régionale

S

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDESS : Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe

STAP : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Z

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique