



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélinois

5

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire en date du 18 mai 2021

La Présidente

Modification n°1

Mai 2021

Sommaire

Sommaire	2
<i>I - Lexique et définitions</i>	4
Lexique national d'urbanisme	4
Précisions utiles pour l'emploi des définitions	5
Destinations et sous-destinations	10
<i>II - Dispositions générales</i>	13
Champ d'application territorial	13
Portée du règlement	13
Règlement national d'urbanisme	14
Servitudes d'utilité publique	16
<i>III - Dispositions communes à l'ensemble des zones</i>	17
Article 1 - Règles relatives aux hauteurs des constructions	17
Article 2 - Règles relatives aux obligations en matière de stationnement	18
Article 3 - Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel	23
Article 4 - Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique	27
Article 5 - Emplacements réservés pour ouvrages publics et installations d'intérêt général	27
Article 6 - Obligations en matière de mixité sociale	27

Article 7 - Protection de la diversité commerciale	28
Article 8 - Zone de nuisances sonores	28
Article 9 - Règles de recul par rapport aux voies départementales	28
Article 10 - Création d'accès sur le réseau départemental	29
Article 11 - Prise en compte du risque d'inondation	29
Article 12 - Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	29
IV – Dispositions applicables à la zone UA	31
V – Dispositions applicables à la zone UB	39
VI – Dispositions applicables à la zone UZ	47
VII – Dispositions applicables à la zone UE	59
VIII – Dispositions applicables à la zone 1AUh	68
IX – Dispositions applicables à la zone 1AUz	74
X – Dispositions applicables à la zone 2AU	80
XI – Dispositions applicables à la zone A	83
XII – Dispositions applicables à la zone N	96

I - Lexique et définitions

Lexique national d'urbanisme

Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **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 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.
- **Bâtiment**
Un bâtiment est une construction couverte et close.
- **Construction**
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Construction existante à la date d'approbation du PLUi**
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la

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

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

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou dans un domaine privé, 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.

- **Limites séparatives**

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

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale et a la même destination que cette construction principale.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique ci-avant pour en faciliter l'application.

- **Annexe**

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Les auteurs de PLU(i), pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment**

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Construction**

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980; Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux

habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence).

Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édiflée 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 (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesure. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par

l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaudières et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

- **Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés 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 ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). 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...

Destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les 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.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation**

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion

des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les 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 activité de service**

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « *activité de service* où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination « *hébergement hôtelier et touristique* » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « *cinéma* » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » recouvre les 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.

La sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » recouvre les 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 urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » recouvre 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.

La sous-destination « *salles d'art et de spectacles* » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « *équipements sportifs* » recouvre les équipements 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.

La sous-destination « *autres équipements recevant du public* » recouvre les équipements 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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « *industrie* » recouvre les 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.

La sous-destination « *entrepôt* » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la

logistique.

La sous-destination « *bureau* » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « *centre de congrès et d'exposition* » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II - Dispositions générales

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Belinois.

Il s'accompagne de documents graphiques présentant :

- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle des entités urbaines des bourgs (échelle : 1/2500)
- Le plan des hauteurs maximales des constructions.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Portée du règlement

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Les règles ainsi définies ne peuvent souffrir aucune dérogation à l'exception de celles prévues par la loi et mentionnées aux articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant.

Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de

construction.

- **Article R111-22** : 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 R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait

l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

- **Article R111-25** : 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'Etat.

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

- **Article R111-26** : 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.

- d'émission et de réception de l'Etat
- PT3 – Réseaux de télécommunications
- T1 – Voisinage des voies ferrées
- T5 – Dégagement aéronautique

Servitudes d'utilité publique

Le présent règlement s'applique dans le respect des dispositions spécifiques éventuellement mises en place dans le cadre des servitudes d'utilité publique telles que reportées dans la partie « Annexes » du PLUi.

Pour rappel, le territoire intercommunal est concerné par les servitudes suivantes :

- AC1 – Protection des monuments historiques,
- AC2 – Protection des sites
- A5 – Canalisations d'assainissement
- AS1 – Périmètres de protection des eaux potables et minérales
- EL7 – Servitudes d'alignement
- I1bis - Oléoduc
- I3 – Canalisation de transport de gaz naturel
- I4 – Canalisations électriques
- INT1 – Voisinage des cimetières
- PT2 – Protection contre les obstacles des centres

III - Dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones concernées.

Article 1

Règles relatives aux hauteurs des constructions

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

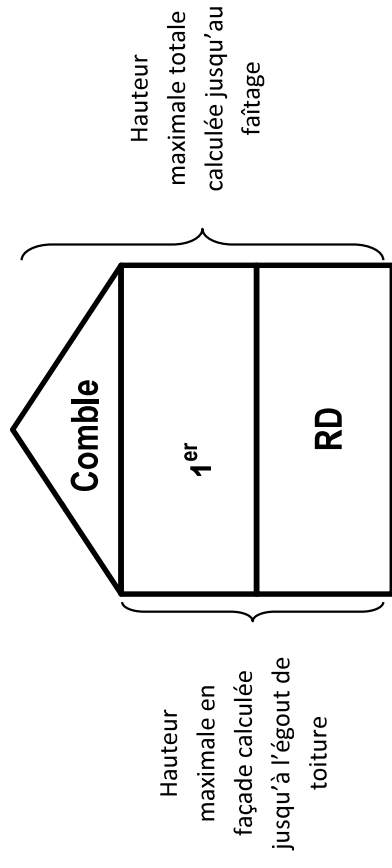
Dans les zones U et 1AU, la hauteur maximale des constructions est réglementée sur un document spécifique nommé « plan des hauteurs maximales ».

Le plan des hauteurs maximales définit 2 hauteurs :

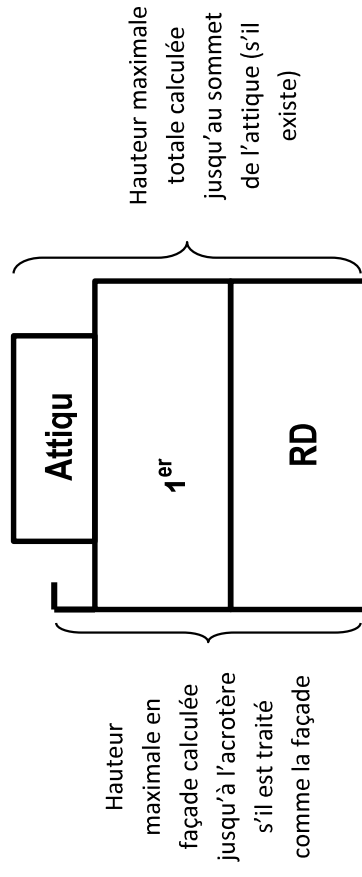
- **La hauteur maximale en façade**
Elle correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel.
- **La hauteur maximale totale**
Elle correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et le point le plus élevé de la construction.
Pour le calcul de la hauteur maximale totale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

A titre d'illustration, il est possible de s'appuyer sur les schémas suivants pour l'application des règles de hauteur :

- **Pour une construction avec toiture en pente**

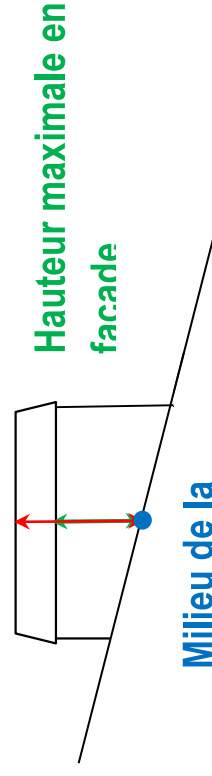


- **Pour une construction avec toiture-terrasse**



En outre et pour l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement, il est précisé que :

- Dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade de la construction.



- Les règles de hauteur définies sur le plan des hauteurs maximales ou dans le règlement écrit ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
 - aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.),
 - à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduit pas à dépasser la hauteur initiale de la construction.
- Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas réglementée.
- La hauteur des annexes aux habitations non accolées est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Article 2

Règles relatives aux obligations en matière de stationnement

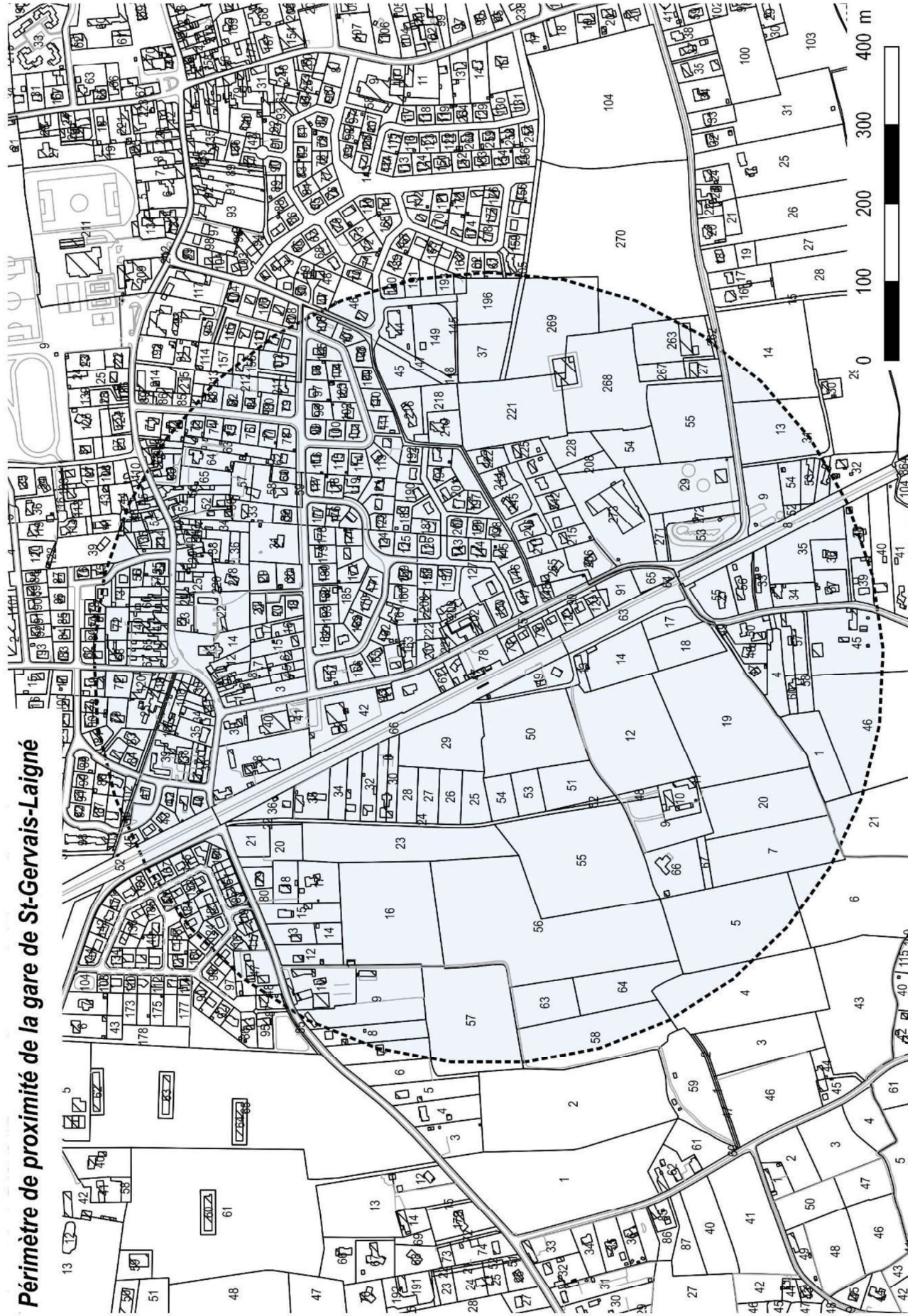
Les règles mentionnées ci-après s'appliquent indistinctement à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques suivant la destination ou sous-destination des constructions à réaliser. Dans le cas où une construction concerne plusieurs destinations ou sous-destinations, le calcul des obligations en matière de stationnement est réalisé au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination. Sauf dans le cadre d'un habitat collectif, les garages éventuels ne sont pas pris en compte pour l'application des normes définies par le règlement.

En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, certaines obligations spécifiques en matière de stationnement s'appliquent dans les périmètres de proximité des gares (périmètre de 500 mètres autour des gares existantes) tels que délimitées sur les cartographies présentées sur les pages suivantes, qui ont valeur réglementaire. Ces obligations spécifiques s'appliquent dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet est situé dans le périmètre.

Périmètre de proximité de la gare d'Ecommoy



Périmètre de proximité de la gare de St-Gervais-Laigné



- **Stationnement des véhicules motorisés**

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les obligations en matière de stationnement doivent respecter les normes suivantes :

Destination	Localisation	Nombre minimal de places requises
Logement	Dans le périmètre de proximité des gares	<ul style="list-style-type: none"> - Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place par logement - Logement de droit commun : 1 place par logement
	Hors périmètre de proximité des gares	<ul style="list-style-type: none"> - Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement - Logement de droit commun de moins de 70m² SDP¹ : au moins 1 place par logement - Logement de droit commun de plus de 70m² SDP¹ : au moins 2 places par

¹ Surface de plancher

		logement
Hébergement et immeuble de logements collectifs des personnes âgées	Dans le périmètre de proximité des gares	0,5 place pour 3 places d'hébergement ou 3 logements
	Hors périmètre de proximité des gares	1 place pour 3 places d'hébergement ou 3 logements
Hébergement des étudiants et jeunes travailleurs	Dans le périmètre de proximité des gares	0,5 place pour 3 places d'hébergement
	Hors périmètre de proximité des gares	1 place pour 3 places d'hébergement
Destination	Nombre minimal de places requises	
Artisanat et commerce de détail	- Moins de 200m ² SDP ¹ : pas d'obligation	
	- Entre 200 et 800m ² SDP ¹ : 1 place par tranche de 30m ² consommée de surface de plancher (comptabilisée à partir de 200m ² SDP)	
	- Au-delà de 800m ² SDP ¹ : 1 place par tranche de 20m ² consommée de surface de plancher (comptabilisée à partir de 200m ² SDP).	

Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre
Restauration	1 place par tranche de 15 m ² SDP ¹
Bureau	1 place par tranche de 50m ² SDP ¹
	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - des besoins des salariés et des visiteurs, - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, - de la situation géographique du projet au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés
- Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Commerce de gros - Entrepôt - Autres activités 	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

Afin de favoriser la mutualisation des espaces de

stationnement, des dérogations aux règles normatives ci-dessus pourront être admises lorsqu'une étude justifiera de l'existence de parcs de stationnements publics ou privés (avec accord du propriétaire) à proximité du projet dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels.

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les normes ci-dessus :

- sauf en zone UA, s'appliquent dans le cadre d'un changement de destination en prenant éventuellement en compte les places existantes,
- ne s'appliquent pas dans le cadre de l'extension d'une habitation ou de la réalisation d'annexes à une habitation si elles n'ont pas pour effet la création d'un nouveau logement.

- **Stationnement des vélos**

Pour le stationnement des vélos, les obligations en matière de stationnement doivent respecter les normes suivantes :

Destination	Nombre minimal de places requises
Logement	Pour les immeubles collectifs de logements, 1 place par tranche de 65

doivent être équipés de systèmes d'attache s'ils sont en extérieur.

Article 3

Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

a) Élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

	m ² SDP ¹
Immeuble collectif de logements pour personnes âgées	1 place pour 3 logements
Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergement
Artisanat et commerce de détail	- Moins de 200m ² SDP ¹ : pas d'obligation - de 200 à 800m ² SDP ¹ : 5 places - Au-delà de 800m ² SDP ¹ : 10 places
Bureau	1 place par tranche de 80m ² SDP ¹
- Autres activités - Equipement d'intérêt collectif et services publics	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés, clients et usagers.

Pour les constructions à destination de logement, d'hébergement ou de bureaux, les stationnements vélo doivent être réalisés sous la forme de locaux clos, sécurisés et équipés de systèmes d'attache (1,5m² par vélo).

Pour les autres destinations, les stationnements vélo

¹ Surface de plancher

b) Ensemble bâti et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les ensembles bâtis et paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques par un contour particulier.

Dans ces secteurs, l'ensemble des constructions, bâtiments et éléments bâtis situés à l'intérieur du périmètre sont protégés. Sur ces constructions, bâtiments et éléments bâtis, conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

En outre, à l'intérieur des périmètres de protection, l'ensemble du patrimoine végétal existant (bois, haies, alignement d'arbres, arbres isolés) est protégé.

La suppression d'un élément du patrimoine végétal protégé est soumise à déclaration préalable et ne sera admise que si l'état sanitaire des arbres le justifie.

c) Espaces boisés classés

La protection au titre des Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

d) Bois protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les bois figurant sur les documents graphiques par une frange particulière sont protégés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification de tout ou partie d'un bois protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La suppression d'un boisement protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- si l'état sanitaire des arbres le justifie et que l'atteinte au bois est limitée aux éléments dont l'état sanitaire ne leur permet plus d'offrir des fonctionnalités écologiques et/ou qui présente un risque avéré pour la sécurité publique ou la pérennité sanitaire du boisement. Une replantation d'essences locales devra être réalisée en lieu et place du bois ou des arbres supprimés.

- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) sous réserve de justifier de l'absence d'alternatives (démarche ERC) et sous réserve de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un boisement d'essences locales de même surface à une distance maximale de 500 mètres du bois supprimé,
- dans le cadre d'une opération destinée à permettre la valorisation paysagère du bois ou son ouverture au public (création de cheminements doux, implantation de constructions de faible emprise, etc.) sous réserve que l'atteinte au bois soit limitée aux stricts besoins de l'aménagement et sous réserve de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un boisement d'essences locales de même surface à une distance maximale de 500 mètres du bois supprimé.

e) Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage

bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

La suppression d'une haie protégée est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie et que l'atteinte à la haie est limitée aux éléments dont l'état sanitaire ne leur permet plus d'offrir des fonctionnalités écologiques et/ou qui présente un risque avéré pour la sécurité publique ou la pérennité sanitaire de la haie. Une replantation d'essences locales devra être réalisée en lieu et place de la haie ou des arbres supprimés.

- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur, composé d'essences locales à une distance maximale de 500 mètres de la haie supprimée.

f) Arbre isolé protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres figurant sur les documents graphiques par un symbole particulier sont protégés en application de l'article L.

151-19 du code de l'urbanisme.

La suppression d'un arbre isolé identifié et protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette suppression ne pourra être autorisée que si l'état sanitaire de l'arbre le justifie.

g) Zone humide protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones humides protégées, les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais, sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;

- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclosagement de parcelles agricoles ;

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides y compris dans le cadre des cas dérogatoires mentionnés ci-dessus, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors être appliquées

Les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation.

h) Mare/étang protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les mares et étangs identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La protection induit :

- une interdiction de comblement ou de suppression de la mare ou étang protégé,

- une interdiction de défrichement de la végétation existante dans un périmètre de 3 mètres autour de la mare ou l'étang sauf pour la création d'un accès à la mare/étang.

i) Itinéraire protégé au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

Article 4

Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques.

Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement.

Article 5

Emplacements réservés pour ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° à 3° sont représentés sur les documents graphiques et identifiés par un numéro renvoyant au tableau des emplacements réservés annexé au règlement et définissant la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

Article 6

Obligations en matière de mixité sociale

Les documents graphiques identifient des secteurs au sein desquels, conformément à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme et dans le cadre de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces programmes est affecté à la création de logements aidés.

Le pourcentage du programme devant être affecté à la réalisation de logements aidés est mentionné sur les documents graphiques et pourra être satisfait par la création :

- de logements locatifs sociaux,
- et/ou de logements locatifs privés conventionnés,
- et /ou de logements en accession sociale (bénéficiant d'un dispositif d'aides à l'acquisition soumis à des conditions de ressources).

Article 7

Protection de la diversité commerciale

Pour les constructions ou linéaires de constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « Commerces et activités de services » est interdit vers toute autre destination ou sous-destination.

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée ininterrompue de 5 ans, le changement de destination est possible.

Article 8

Zone de nuisances sonores

Les plans de zonage font apparaître à titre d'information les périmètres à l'intérieur desquels des mesures d'isolement acoustique s'appliquent.

Ces périmètres sont délimités conformément à l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Les mesures spécifiques à prendre en compte sont mentionnées dans les annexes du présent PLUi.

Article 9

Règles de recul par rapport aux voies départementales

En application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme pour les routes classées « voie à grande circulation » :

- Recul de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD323, RD338, RD147S, RD307, RD13, RD30, RD32, RD139 et RD140.
- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD77, RD96, RD110, RD139B, RD139T, RD144, RD144A, RD212B, RD283 et RD284.

Les règles de recul ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux équipements publics et aux réseaux d'intérêt public.

Article 10

Création d'accès sur le réseau départemental

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les voies départementales identifiées sur les documents graphiques est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

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

Article 11

Prise en compte du risque d'inondation

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques (atlas des zones inondables du Roule-Crotte), tout projet au sein de cette zone 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.

Article 12

Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations autorisées dans l'article 1 des zones concernées sont autorisés sous réserve :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent),
- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis

- dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de mettre en œuvre, le cas échéant, les obligations en matière de mixité sociale telles que mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement,
 - de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
 - de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

V – Dispositions applicables à la zone UB

Généralités

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente des agglomérations, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités). Elle est partiellement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation. Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

La zone UB comprend plusieurs sous-secteurs :

- la zone UBa couvrant les secteurs de la zone UB non desservis par le réseau d'assainissement collectif,
- la zone UBgv couvrant les secteurs destinés à l'accueil d'un habitat adapté aux besoins des gens du voyage (habitat-caravane, terrains familiaux, etc.)
- la zone UBt couvrant le site touristique de la Roche à Teloché et destinée à permettre son développement.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Article UB1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UB, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 12 du chapitre 3 du présent règlement.

1- Prescriptions particulières applicables dans les zones UB et UBa

HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u>	- L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
	Restauration	V
	Commerce de gros	V*
<u>Conditions :</u>	- L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier ou touristique	V
	Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<u>Conditions :</u>	- L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Affouillements et exhaussements du sol	V*
<u>Conditions :</u>	- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
	Terrain de camping	X

Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V*
Conditions : - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V*
Conditions : - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	

2- Prescriptions particulières applicables dans la zone UBgv

Dans la zone UBgv, sont seuls autorisées :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,
- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs occupants,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs occupants (terrains familiaux, habitat-caravane) sous réserve qu'au moins 20% de l'unité foncière soit aménagé sous la forme d'espaces verts,
- les constructions annexes à l'installation de caravanes (par exemple, bloc sanitaire).

3- Prescriptions particulières applicables dans la zone UBt

Dans la zone UBt, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ou pour la lutte contre les nuisances.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- la réfection et l'extension des constructions existantes,
- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires au gardiennage des activités présentes dans la zone et existantes à la date d'approbation du

PLUi.

- Les annexes aux habitations et les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres des constructions existantes,
- Les nouvelles constructions ou le changement de destination de constructions existantes pour un usage de « Restauration », « Activités où s'exerce l'accueil d'une clientèle » et/ou « Hébergement hôtelier ou touristique ».

Prescriptions particulières applicables dans les ensembles bâtis et paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dans les ensembles protégés, nonobstant les dispositions ci-avant, l'ensemble des constructions sont interdites à l'exception des extensions et des annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage.

Article UB2

Mixité fonctionnelle et sociale

La zone UB est concernée par des obligations en matière mixité sociale (article 6 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Article UB3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes :

- doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Ce recul n'est pas applicable à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension des constructions existantes, qui sont possibles dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

- peuvent être implantées librement par rapport aux autres voies et emprises publiques à la condition que cette implantation n'entrave pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal

d'1,9m par rapport à cette limite réductible à 1,4m en l'absence d'ouverture sur la ou les façades orientées vers la limite séparative.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait minimal d'1 mètre par rapport à ces limites.

- Par rapport aux limites communes avec les zones A et N

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites communes avec la zone agricole A ou la zone naturelle N (hors STECAL).

Ce retrait ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi qu'à leurs annexes.

2- Hauteur des constructions

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies sur le « plan des hauteurs maximales », conformément aux dispositions de l'article 1 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UB est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones). Les projets devront par ailleurs, le cas échéant, respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Patrimoine ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit (constructions et clôtures).

1 - Aspect extérieur

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

Toutefois, les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

2- Clôtures

Article UB4

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées. Toutefois, celles-ci doivent, par leur aspect, contribuer à la qualité de l'espace public et à la qualité urbaine du quartier.

Article UB5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone UB est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 3 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les espaces libres de toute construction (espace du terrain non occupé par des constructions) doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et/ou au maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Dans le cadre de plantations, les essences locales sont à privilégier.

Article UB6

Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont définies à l'article 2 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Article UB7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La création d'accès sur le réseau routier départemental est régie par les dispositions mentionnées à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement.

2- Voies

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

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

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

Article UB8

Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage

d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa :

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la péditionnaire assurée à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète

entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

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

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

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