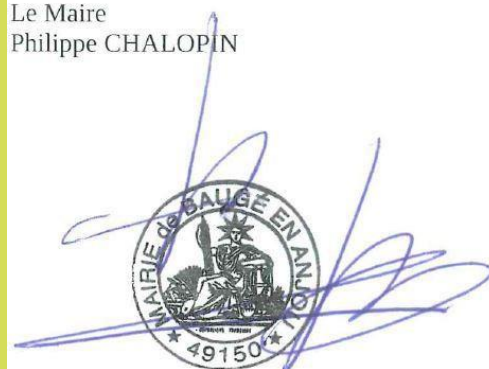


4.1 REGLEMENT LITTERAL

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2023, rectifiant le PLU approuvé le 12 Décembre 2023, suite aux remarques émises par le contrôle de légalité

Le Maire
Philippe CHALOPIN



rectifié suite à la déclaration de projet N°1





PARTIE 1 : LE REGLEMENT - MODE D'EMPLOI	6
1. QUEL CHAMP D'APPLICATION ?	6
2. COMMENT S'ARTICULENT LES PIECES DU PLU ?	6
3. COMMENT EST STRUCTURE LE REGLEMENT ECRIT ?	7
4. QUELS SONT LES FONDAMENTAUX DU ZONAGE ?	8
UTILISATION DU REGLEMENT LITTERAL	10
LES DISPOSITIONS GENERALES	10
I. ELEMENTS DE LANGUAGE COMMUN	11
1. QUELLE REGLES COMPLETENT LE REGLEMENT DU PLU ?	11
2. QUELLES DEFINITIONS POUR LES TERMES UTILISES ?	11
3. COMMENT COMPRENDRE LA NOTION DE DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ?	21
UTILISATION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	24
II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A L'ENSEMBLE DES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS TOUT TYPE DE ZONE	24
1. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'OCCUPATION OU D'USAGE DU SOL ?	24
2. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ?	26
3. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?	27
4. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?	28
5. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?	32
6. QUELS SONT LES RISQUES ET NUISANCES A CONSIDERER ?	34
III. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LOCALISEES	36
1. QUELLES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?	36

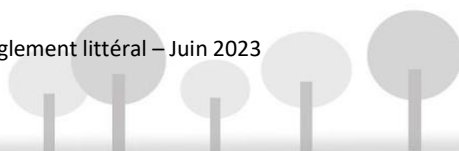
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES.....44

I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 45

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions 45
 1. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale..... 46

II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... 47

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions 47





2.	Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
3.	Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	53
4.	Article 2.4 - Emprise au sol	54
5.	Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	55
6.	Article 2.6 - Espaces libres et plantations.....	64
7.	Article 2.7 - Stationnement	64
III.	CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	64
1.	Article 3.1 - Voirie et accès.....	64
2.	Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux	64

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES.....65

I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 66

1.	Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	66
2.	Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	68

II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... 68

1.	Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions	68
2.	Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	68
3.	Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
4.	Article 2.4 - Emprise au sol	69
5.	Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	70
6.	Article 2.6 - Espaces libres et plantations.....	72
7.	Article 2.7 – Stationnement	72
III.	CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	72
1.	Article 3.1 - Voirie et accès.....	72
2.	Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux	72

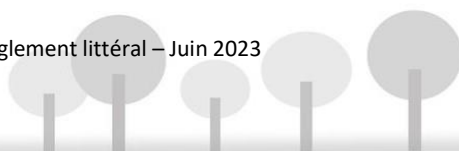
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....73

I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 74

1.	Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	74
2.	Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	75

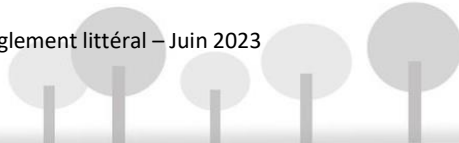
II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... 75

1.	Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions	75
----	--	----





2.	Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	76
3.	Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
4.	Article 2.4 - Emprise au sol	78
5.	Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	78
6.	Article 2.6 - Espaces libres et plantations.....	84
7.	Article 2.7 – Stationnement	84
III.	CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	85
8.	Article 3.1 - Voirie et accès.....	85
9.	Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux	85
	PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	86
IV.	CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	87
1.	Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	87
2.	Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	90
I.	CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	90
1.	Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions	90
2.	Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	91
3.	Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	92
4.	Article 2.4 - Emprise au sol	93
5.	Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	93
6.	Article 2.6 - Espaces libres et plantations.....	98
7.	Article 2.7 – Stationnement	99
II.	CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	99
1.	Article 3.1 - Voirie et accès.....	99
2.	Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux	99





PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES100

**I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE
102**

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols,
nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions 102
2. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale106

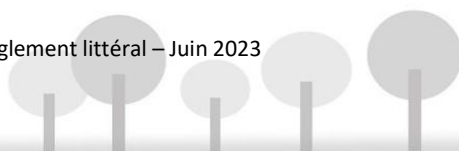
**II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE 107**

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions 107
2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.... 107
3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 108
4. Article 2.4 - Emprise au sol 109
5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 110
6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations..... 114
7. Article 2.7 – Stationnement 114

III. CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 114

1. Article 3.1 - Voirie et accès 114
2. Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux 115

PARTIE 7 : ANNEXE – LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER116





PARTIE 1 : LE REGLEMENT - MODE D'EMPLOI

Cette partie présente la manière dont doit être appréhender le règlement écrit. Elle guide les usagers du document d'urbanisme dans sa compréhension et vise à faciliter la lecture de tous.

1. QUEL CHAMP D'APPLICATION ?

Le présent règlement s'applique :

A l'ensemble du territoire de la commune de Baugé en Anjou.

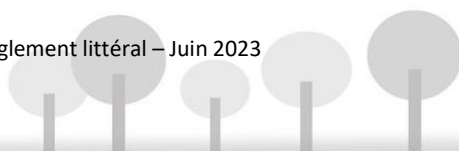
2. COMMENT S'ARTICULENT LES PIÈCES DU PLU ?

Le règlement est l'une des pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Les autres documents constituant le PLU sont :

- > Le rapport de présentation. Ce dernier est constitué de 3 pièces :
 - le diagnostic qui dresse un portrait du territoire ce dernier est complété par l'état initial de l'environnement ;
 - la justification des choix qui présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. La justification des choix expose également les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
 - L'évaluation environnemental qui met en exergue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- > Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Cette pièce explicite le projet prospectif du territoire.
- > Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, par quartier ou par secteur, disposent des conditions d'aménagement des sites de projets. Ces OAP sont appelées sectorielles puisque portant sur un site donné.
- > Les annexes du PLU qui contiennent des documents d'information affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Parmi ces informations, on trouve notamment la liste des Servitudes d'utilité publiques.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le présent règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLU.





Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Baugé en Anjou et figurant dans les annexes du PLU.

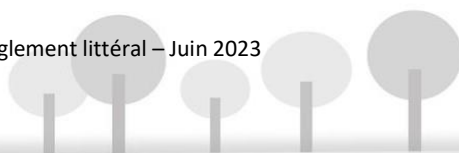
3. COMMENT EST STRUCTURE LE REGLEMENT ECRIT ?

Le règlement écrit du PLU est divisé en plusieurs parties :

- > Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU. Ces dispositions générales comprennent :
 - la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLU.
 - le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
 - Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toute les zones.

- > Le règlement zone par zone comprenant les règles spécifiques propres à chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLU. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :
 1. Destinations des constructions et usage des sols
 - a) *Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*
 - b) *Mixité sociale et fonctionnelle*
 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - a) *Volumétrie et implantation des constructions*
 - b) *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
 - c) *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
 - d) *Stationnement*
 3. Equipements et réseaux
 - a) *Desserte par les voies publiques ou privées*
 - b) *Desserte par les réseaux*

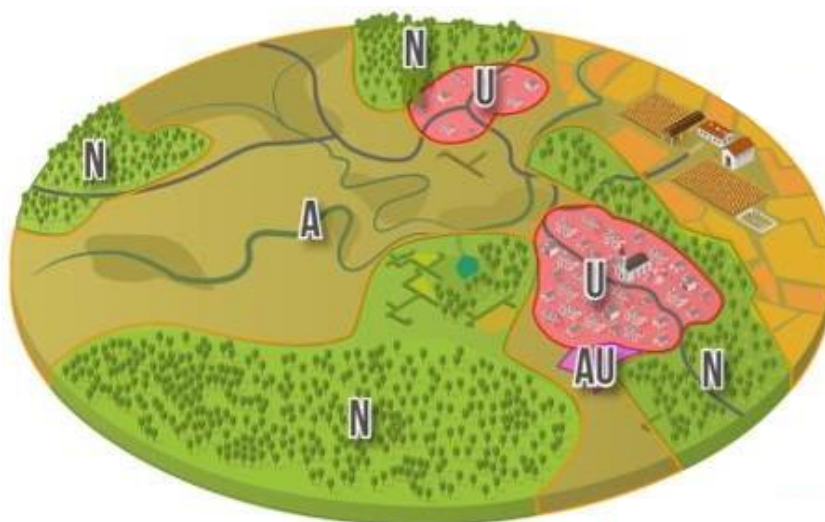
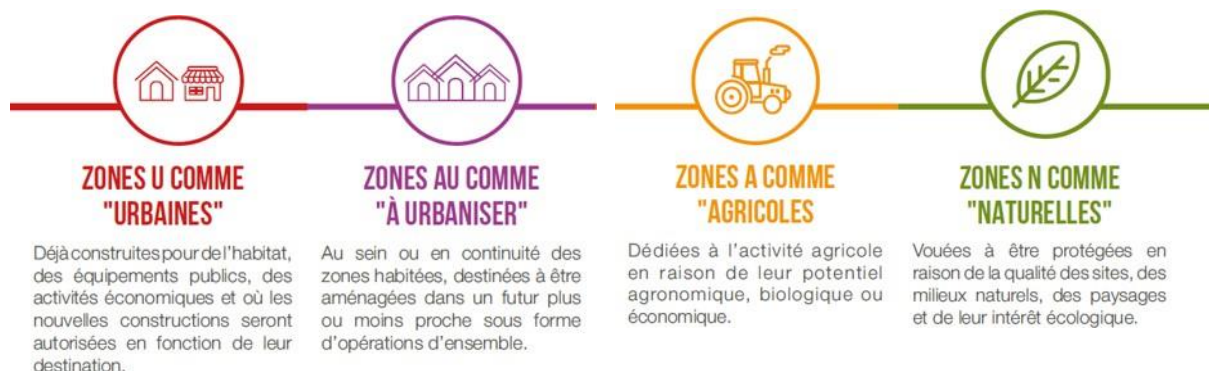
- > Les annexes du règlement.





4. QUELS SONT LES FONDAMENTAUX DU ZONAGE ?

Le règlement du PLU est divisé en 4 grands types de zones. La typologie de la zone est en lien avec la fonctionnalité de l'espace potentialités de constructions définies.



> Les zones Urbaines (U) :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions existantes, leurs extensions et les nouvelles constructions à implanter. Les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes et en zones urbaines spécialisées.

> Les zones à Urbaniser (AU) :

Les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Dans le cas contraire, si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir de nouvelles constructions, le secteur est alors classé 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

> **Les zones Agricoles (A) :**

Certaines zones du PLU équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles », en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.

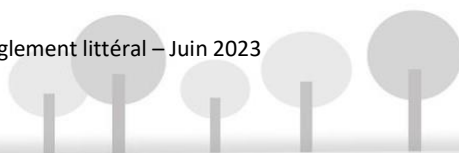
> **Les zones Naturelles (N) :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- La zone N permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions.

Au sein des zones A et N, les extensions limitées des habitations et leurs annexes sont autorisés sous conditions.

Peuvent également être mis en place en zone A et N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont admises des constructions conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

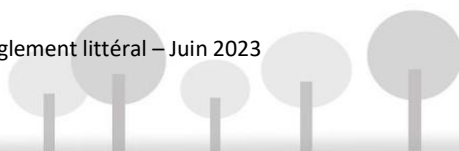




MODE D'EMPLOI

UTILISATION DU REGLEMENT LITTERAL

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire et les règles liées aux prescriptions graphiques.
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)





LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales sont les règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire. Elles constituent le tronc commun du PLU, la présente partie expose ces règles et précise leurs emprises effectives. On distingue 4 types de règles liées à des dispositions générales :

- > Les éléments de langage commun au PLU, qui précisent la façon dont doit être compris et appréhendé le règlement ;
- > Les règles applicables à l'ensemble des zones indépendamment du zonage ;
- > Les règles applicables en fonction de la typologie de la zone (U, AU, A et N) ;
- > Les règles liées à des prescriptions graphiques (en lien avec le règlement graphique) qui sont localisées précisément et s'appliquent uniquement sur l'emprise indiquée.

I. ELEMENTS DE LANGUAGE COMMUN

1. QUELLE REGLES COMPLETENT LE REGLEMENT DU PLU ?

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles avec le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable. Cette compatibilité s'apprécie dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à l'article L 421-26 du code de l'urbanisme et à la délibération de la commune.

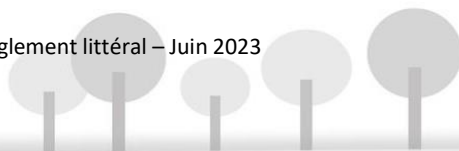
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme selon et la délibération de la commune.

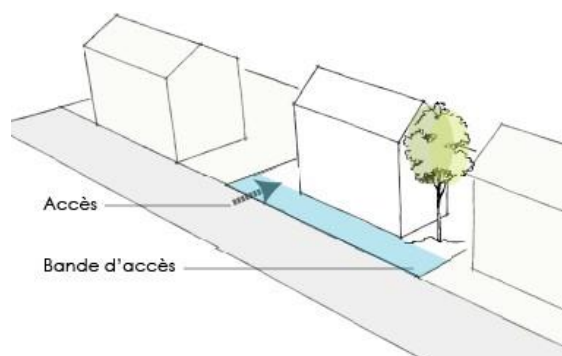
2. QUELLES DEFINITIONS POUR LES TERMES UTILISES ?

A

Abris (pour animaux) : Construction légère destinée à la protection des animaux en zones naturelles et agricoles. Le règlement de ces zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions.

Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLU.

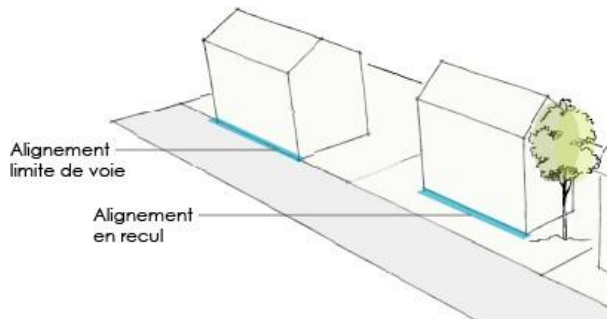




Activité accessoire : Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale de manière complémentaire et en lien direct avec cette dernière. L'activité accessoire ne doit pas être indispensable à l'activité principale. Les activités de vente directe de produits agricoles ou encore le camping à la ferme sont considérées comme accessoires à l'activité agricole. De la même manière, les espaces d'exposition ou les restaurants d'entreprises sont considérés comme accessoires aux activités industrielles.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 4 du PLU prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

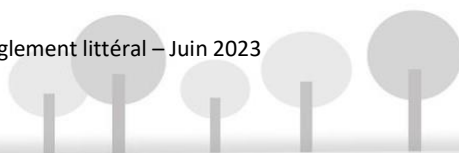


Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Contrairement à l'extension, l'annexe est accessoire au bâtiment principal, elle complète son usage et lui conférant une nouvelle fonctionnalité. 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. Les piscines en zone A et N ne sont pas comprises dans la définition des annexes.

Attique : L'attique est le niveau terminal d'une construction. L'attique est édifié en retrait d'une ou plusieurs façades de la construction et présente une surface plancher inférieure à celle du dernier étage.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.



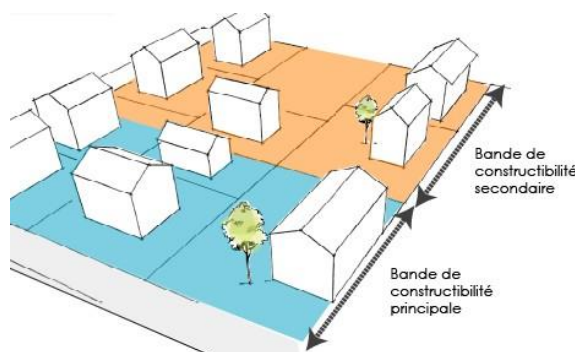


Bâti traditionnel : Le bâti traditionnel est principalement localisé dans les quartiers anciens avec des constructions présentant des façades dans les teintes beiges (tuffeaux, pierres calcaires, joints à la chaux). Les façades peuvent aussi présenter des parements brique. Les toitures ont principalement des pentes supérieures à 40° et sont recouvertes en ardoises naturelles (rectangulaires ou en écailles) ou en tuiles baugoises. On retrouve à proximité du faîtage, des cheminées de brique ou de tuffeaux.

Bandes de construction principale et secondaire : Le règlement définit des bandes de constructibilité. Ces dernières s'appliquent le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. Les sentes piétonnes, pistes cyclables et voies SNCF ne génèrent pas de bande de constructibilité. Les bandes de constructibilité sont mesurées parallèlement depuis la limite de l'emprise de la voie.

La bande de constructibilité principale s'étend sur 20 m le long de la voie supportant l'accès de la construction. Au-delà de 20 m, il s'agit de la bande de constructibilité secondaire.

A l'intérieur des bandes de constructibilité sont définies des règles d'implantation spécifiques (implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteurs...). Le règlement présente deux bandes de constructibilité, la bande de constructibilité principale, située au plus près des voies et la bande de constructibilité secondaire, située en retrait des voies.



C

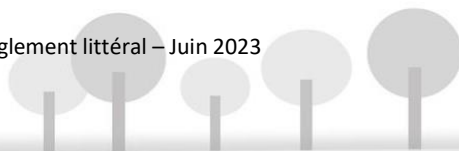
Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

Claire voie : Partie de clôture ou de garde-corps formé d'éléments espacés laisse passer le jour.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace en limites de propriétés (limites séparatives et limites aux voies. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Les murs de soutènement sont exclus de cette définition.

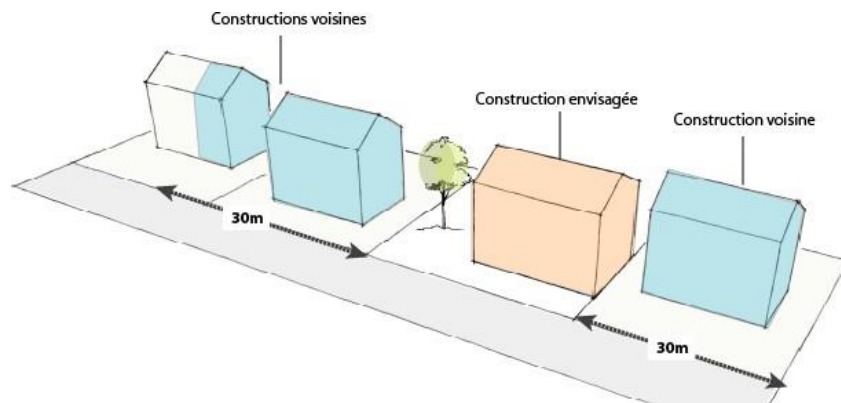
Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface

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





Construction voisine : Une construction voisine est une construction ayant la même destination, localisée sur le même linéaire de voirie et à une distance de moins de 30 mètres de la construction concernée par les travaux envisagés (réhabilitation ou construction).



Continuité visuelle bâtie : Permet d'assurer la continuité visuelle du front urbain, elle peut être composée de bâtiments mais également de murs et autres dispositifs d'enceintes. La continuité visuelle bâtie est caractérisée par un alignement commun des implantations par rapports aux voies et ou emprises ouvertes à la circulation de part et d'autre des limites séparatives.

Comble : Ensemble constitué par l'espace entre la charpente de la construction et la couverture de la toiture. Le volume des combles est inférieur en surface plancher à celui de l'étage en dessous.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

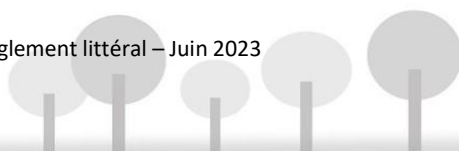
Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

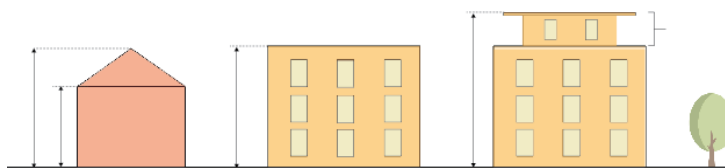
Démolition : Travaux consistant à détruire ou à déconstruire volontairement tout ou une partie d'une construction existante.

Destinations et sous destinations : La modernisation des PLU a également introduit une évolution des destinations (occupations et utilisations du sol) définies par le code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Le chapitre suivant le lexique présente ces destinations et sous destinations de manière détaillée.

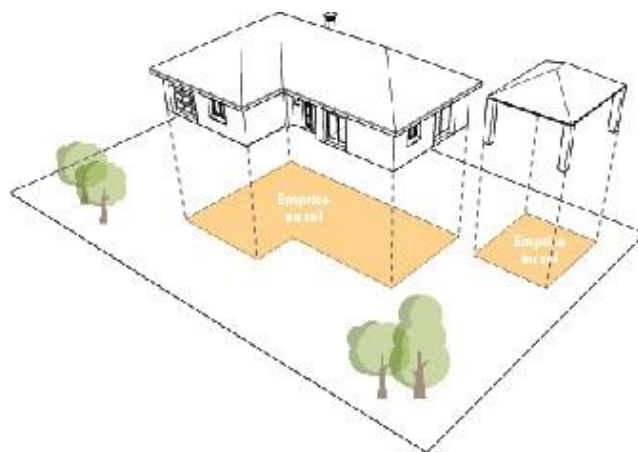
E

Égout du toit : L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déversent les eaux pluviales, hors du bâtiment.





Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volumes de la construction, tous débords (isolation comprise) et surplombs inclus. L'emprise au sol sera établie dès lors que la construction s'élève à plus de 60cm. 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 encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.



L'emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Energies renouvelables : Les énergies renouvelables (ou EnR) désignent un ensemble de moyens de produire de l'énergie à partir de sources ou de ressources théoriquement illimitées, disponibles sans limite de temps ou reconstituables plus rapidement qu'elles ne sont consommées.

Espace libre : Les espaces libres sont composés des espaces en dehors des emprises au sol des constructions et des voies d'accès. Les stationnements imperméables et terrasses ne sont également pas compris au sein des espaces libres.

Espèces invasives : Espèces dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amène à perturber les milieux naturels existants.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Il s'agit d'un prolongement des usages et fonctionnalité de la construction. L'extension est obligatoirement accolée à la construction. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F



Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

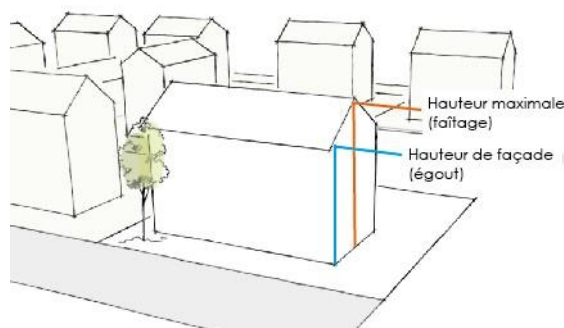
Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

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.

H

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 la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

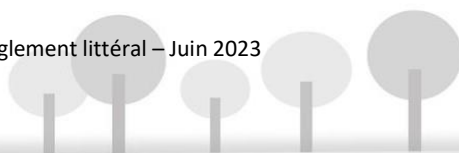


La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel de la construction (hors exhaussement et affouillement).

HLL : Habitations légères de loisirs (chalet, bungalow...). Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

I

Impossibilité technique : Cette disposition permet de déroger aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : terrain d'une





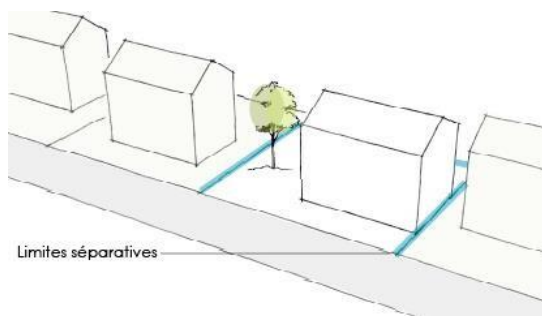
superficie trop réduite, terrain entraînant des contraintes de construction spécifiques, topographie, difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue....

Installation technique : Les Installations techniques sont l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminés, dispositifs de ventilation, ascenseurs...). Les règles de hauteurs maximales admises sont à comprendre en excluant les installations techniques.

Isolation par l'extérieur : dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments, une isolation de ces derniers par la façade extérieure peut être autorisée. Cette dernière peut créer une saillie sur le domaine public. Elle ne doit cependant pas compromettre l'accessibilité PMR des voies. Les dispositions générales du règlement définissent les règles applicables pour l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

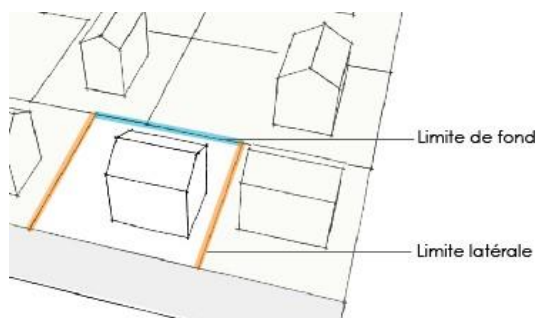
L

Limite séparative : 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.



Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. 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.

M





Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

O

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 et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU.

P

Parcelle en drapeau : Les parcelles en drapeau sont des parcelles, souvent issues de division foncière, elles sont situées dans le second rideau de construction et disposent d'un accès par chemin qui peut être mutualisé ou non.

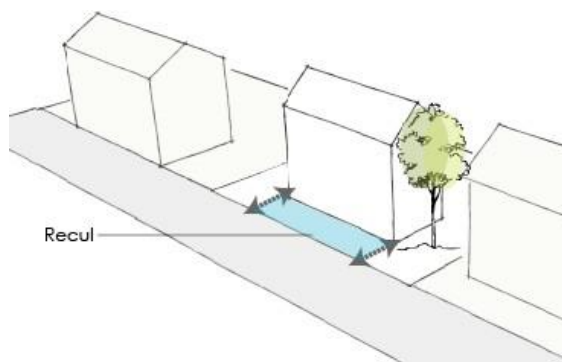
Pleine terre : Un espace non bâti peut être qualifié d'espace de pleine terre dans les conditions cumulatives suivantes :

- l'espace est dépourvu de revêtement ou le revêtement présent est perméable,
- le sous-sol est libre de toute construction,
- l'espace peut être planté.

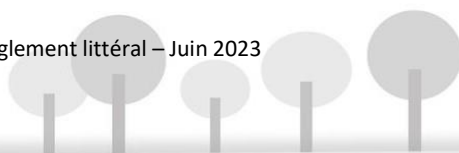
Pignon : partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

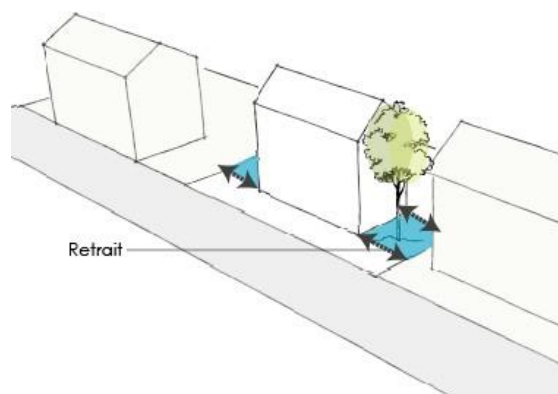
R

Recul : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer. Le recul se mesure parallèlement à la limite de la voie ou de l'emprise en tout point de la construction.



Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Il se mesure parallèlement à la limite séparative la plus proche et en tout point de la construction.





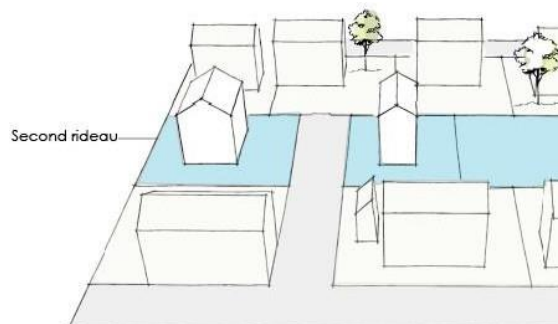
Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé ayant perdu son caractère utilisable. Un bâtiment est une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. Est considéré comme une ruine un bâtiment :

- n'étant pas desservie par une voirie, ne disposant pas des réseaux obligatoires (eau potable et électricité),
- ne présentant pas de murs en état suffisant pour imaginer une réhabilitation de ces derniers.

RML : Résidences mobiles de loisirs (mobil home). Les RML sont des résidences saisonnières ou permanentes qui doivent restées mobiles. Leur mobilité ne doit pas être entravée par des installations fixes.

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies. Ce dernier est issu de divisions parcellaires.



STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante avec une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.





T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : toiture accessible, dont la pente est inférieure à 5%.

Toit plat : toiture non accessible, dont la pente est inférieure à 5%.

U

Unité foncière : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

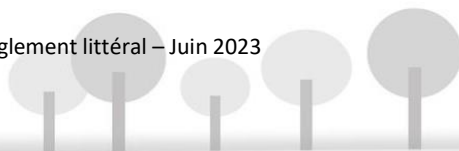
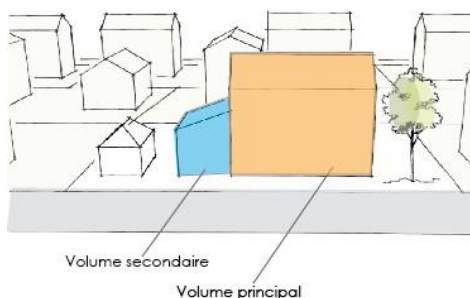
Unité commerciale : Une unité commerciale est une construction ou installation à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, permettant à un client potentiel d'accéder à une offre de produits ou services.

V

Voie : La voie (publique et/ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, 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.

Volume principal : Le volume principal d'une construction forme un ensemble architectural. Il est le plus important de l'ensemble bâti et, généralement, a le faite le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.





3. COMMENT COMPRENDRE LA NOTION DE DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ?

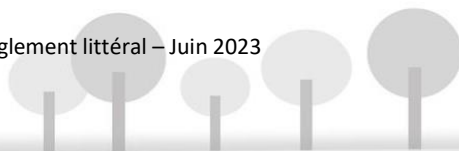
En lien avec la modernisation des documents d'urbanisme l'arrêté du 10 novembre 2016 (complété par le décret du 31 janvier 2020) définit les destinations et sous destinations pouvant être réglementées dans le cadre du PLU.

Ces destinations et sous destinations correspondent aux activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Leur définition est encadrée par l'arrêté du 10 novembre 2016, complété par un guide pratique annexé au présent règlement.

- > La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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.

- > La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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.

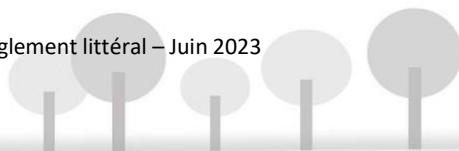
- > La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.
 - La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens 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





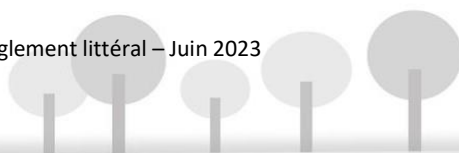
de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- 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 « **autres hébergements touristiques** » : recouvre, quant à elle, les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
 - 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.
- > La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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 « équipements 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.





- > La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme 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.





MODE D'EMPLOI

UTILISATION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

ACTIVITE	DESTINATION	SOUS DESTINATION
 Logements groupés locatifs	Habitation	Logement
 Maison de retraite	Habitation	Hébergement
 Boulangerie	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Horloger	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Pharmacie	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Notaire	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Plombier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Menuisier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Usine agroalimentaire	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie

Ces activités sont des exemples, la liste n'est pas exhaustive

II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A L'ENSEMBLE DES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS TOUT TYPE DE ZONE

1. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'OCCUPATION OU D'USAGE DU SOL ?

a. Destinations des constructions et usage des sols :

Les interdictions, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont présentés de manière différenciées au sein des dispositions spécifiques à chaque zone. La partie



du chapitre précédent présentant les destinations et sous destinations aide à la lecture de ces dispositions.

Il existe toutefois des règles communes applicables à l'ensemble des zones :

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peut être admise la transformation, extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- En cas d'extension, cette dernière doit être limitée et compatible avec l'article 1 de la zone (notamment au sein des zones A et N). Seules les extensions des bâtiments recouvrant des destinations et sous destinations compatibles l'article 1 de la zone concernée sont admises.

La reconstruction à l'identique des bâtiments est également admise dans une limite de 10 années conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'une reconstruction, le nouveau bâtiment devra intégrer les normes énergétiques en vigueur.

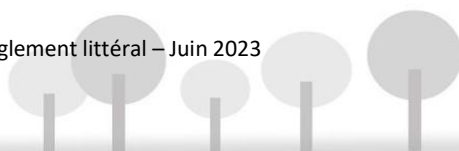
Les ouvrages dont la localisation est imposée par leur fonction particulière et qui ne peuvent, à priori, être exclus des zones naturelles ou agricoles, en particulier les infrastructures de transport, les réseaux de distribution d'énergie et des télécommunications (poste EDF, py - lînes, antennes, éoliennes, poste d'injection biogaz...).

Il est rappelé que dans le cadre d'un document réglementaire complémentaire (Règlement de lotissement, AVAP ...) la règle la plus contraignante est celle devant s'appliquer.

b. Mixité sociale et fonctionnelle :

Mixité fonctionnelle : Les éléments de prescription graphique rappellent les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle des espaces. Dans la partie 3 « la boîte à outils: dispositions liées aux usages » qui détaille les différentes prescriptions applicables sur le territoire .

Mixité sociale : Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.





2. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ?

a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation :

Les règles relatives aux implantations le long des voies et emprises publiques sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain pré-existant.

Le long de certaines voiries, un recul minimal pourra être exigé en cohérence avec le règlement départemental de voirie. En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles devront être implantées :

- à 75 m au moins des axes de la RD 766 et de la DR 938 nord (Baugé, Saint-Martin-d'Arcé, Clefs)

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 et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul.

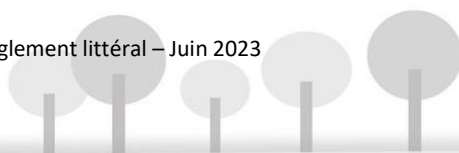
De plus, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le cadre d'un dossier lois Barnier, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les règles relatives aux implantations en limites séparatives sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain pré-existant.

> Volumétrie :

Les règles relatives à la volumétrie des bâtiments sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain pré-existant.





3. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

> Patrimoine bâti :

Le projet peut être refusé s'il est de nature à compromettre la qualité architecturale du bâtiment ou à porter atteinte à l'intérêt patrimonial ou paysager des lieux avoisinants.

Les constructions nouvelles, les travaux de réfection et les extensions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, parpaings ...) est interdit.

> Site patrimonial remarquable :

Le SPR de BAUGE-EN-ANJOU s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques par un indice (p).

Ce périmètre comprend :

- les centres bourg de Baugé, Vieil Baugé et Pontigné ;
- une zone paysagère continue incluant les vallées de l'Altrée et du Couasnon ;
- une zone au Nord de la commune autour du bourg de Montpollin.

Au sein de ces zones (p) des préconisations spécifiques en matière d'aspect des constructions, de préservation architecturale et paysagère s'appliquent.

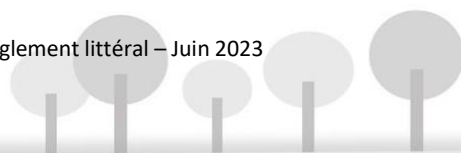
> Performances énergétiques des bâtiments :

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30m. Ces dernières sont permises sous réserve :

- D'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
- Du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

Les nouvelles constructions de bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, entrepôts et hangar de plus de 500m² d'emprise au sol, les nouvelles constructions de bâtiments de bureaux de plus de 1000m² d'emprise au sol, et les extensions ou rénovations de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500m², **devront être végétalisés ou couverts de panneaux solaires sur à minima 30% de leur surface (toiture et façades)**. Une exonération à cette règle est envisageable par décision motivée de l'autorité compétente ou impossibilité technique de l'opération.





4. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?

> Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de la réalisation des phases de l'opération. **Sauf impossibilité technique (topographie par exemple) ; ces surfaces devront présenter un maximum de 60% d'espaces imperméabilisée. L'utilisation de matériaux poreux, favorisant l'infiltration, étant à privilégier.**

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m² associés aux :

- nouvelles constructions de bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, entrepôts et hangar de plus de 500m² d'emprise au sol,
- aux nouvelles constructions de bâtiments de bureaux de plus de 1000m² d'emprise au sol,
- aux extensions ou rénovations de bâtiments ayant une emprise au sol de plus de 500m².

Sont incités végétaliser ou installer des panneaux solaires sur 50% de leur surface et 100% de la surface en ombrière dès que cela est prévu.

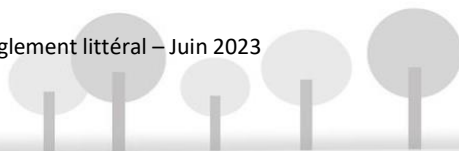
En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitations ou de changement de destination. Un nombre de place pourra néanmoins être imposé au regard du projet.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Concernant le stationnement des véhicules non motorisés, les dispositions de la loi ENE s'appliquent :



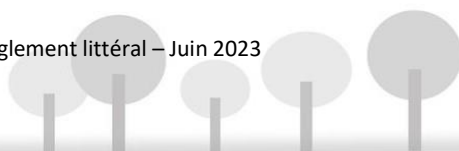


- les espaces dédiés doivent être aménagés de telle manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle;
- les espaces doivent être couverts et éclairés, ils peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal ou constituer une annexe au bâtiment. Dans tous les cas, ils doivent être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Sur l'ensemble du territoire, l'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, est interdit, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Cependant, des caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, « dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ».

Le tableau ci-après explicite les règles quantitatives relatives à l'aménagement des espaces de stationnement pour les voitures individuelles, ainsi que pour les deux roues non motorisées. **Ces dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.**

Destination	Sous destination	Aire de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	En zone UA : 1 place /nouveau logement sauf si le pétitionnaire démontre la présence d'un espace de stationnement/parking public à moins de 300 m du logement créé. En zone 1AUh1 (p), prévoir 2 places de stationnement par nouveau logement individuel, 1,5 places de stationnement par nouveau logement pour les collectifs et les intermédiaires. Dans les autres zones : 2 places / nouveau logement. 1 place de stationnement par logement de fonction Dans le cas de parcelles de moins de 200m², une seule place de stationnement sera demandée. <i>En cas d'impossibilité technique justifiée rendant irréalisable la création des places demandées, une dérogation pourra être accordée pour la réalisation d'une seule place de stationnement par logement créé.</i> Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.





Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Bureau d'exposition Entrepôt Centres et de	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements. Concernant les stationnements deux roues (excepté pour les entrepôts) : Pour les nouvelles constructions, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher. De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement en tout point du bâtiment.

> Accès :

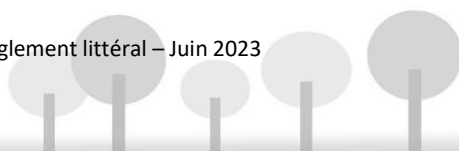
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les opérations nouvellement créées dont l'accès se ferait sur les voies ci-après mentionnées, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.





> Restrictions d'accès :

Sauf accords avec les services gestionnaires de voirie, les accès nouveaux sur les RD citées précédemment sont interdits.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur position, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation, et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

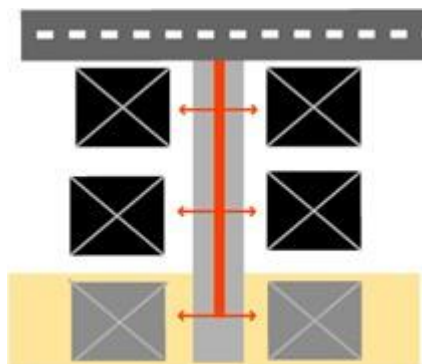
Lorsqu'ils sont admis les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques. À ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Les accès créés, quelques soit la voie concernée, doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

> Voirie :

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

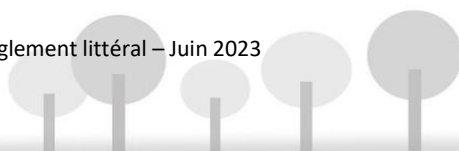
L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logements desservis, vocation et configuration du site...). La largeur de la voie d'accès doit être suffisamment dimensionnée pour garantir la sécurité de la desserte du site.



Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.). En fonction des caractéristiques du projet (longueur de voirie, nombre de logements desservis, largeur de la voie...) des dispositifs de retournement peuvent être imposés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.





5. QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

> Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès sa mise en service.

Dans les zones classées en ANC, toute construction ou installation nouvelle générant une nécessité d'assainissement, devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif après étude de filière et validation du dossier par le SPANC.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

> Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

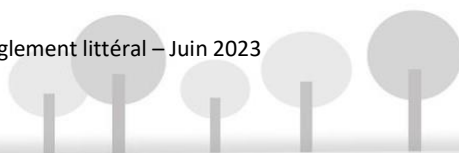
Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau sont interdites. Dans le cas de l'existence de ces deux réseaux, ceux-ci doivent être distincts en cas d'utilisation des eaux pluviales au sein des constructions.

En fonction de la qualité des eaux de ruissellement et de la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales pourra être imposé.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.





Lorsque les communes sont couvertes par des Schéma D'Aménagement Pluviaux (SDAP), ces derniers restent les documents de référence en termes de gestion des eaux pluviales (Éléments cités au sein des annexes sanitaires).

En zone à urbaniser, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront favoriser des méthodes alternatives, un aménagement paysager qualitatif et une conception ludique (espace d'agrément, aire de jeux...).

> Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Le territoire de Baugé est concerné par des ouvrages à très haute tension :

- Liaison 90kV n°1 Baugé-la Corbière,
- Liaison 90kV n°1 Baugé-la Flèche,
- Liaison 90kV n°1 Baugé-Longué,
- Poste de transformation énergétique de Baugé, 90Kv.

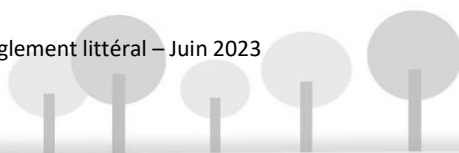
Lorsque le territoire est traversé par un des éléments précités, le groupe de maintenance du réseau doit être consulté pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire dans **un rayon de 100 mètres de part et d'autre de l'ouvrage**.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements fibre doivent être réalisés en souterrain.

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisante pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

Le territoire de Baugé est concerné par des ouvrages de transport de gaz et par la servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation :





Le gestionnaire de cette servitude est la DREAL Pays de la Loire. Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
DN80-1991-BRT BAUGE-EN-ANJOU LES BORDES	50	67.7	15	5	5	BAUGE-EN-ANJOU
DN80-1991-BRT BAUGE-EN-ANJOU LES BORDES	80	67.7	15	5	5	BAUGE-EN-ANJOU
DN100-1974-BAUGE-EN-ANJOU SAUMUR	100	67.7	25	5	5	BAUGE-EN-ANJOU
DN450-1969-NOZAY_GENNETEIL	450	67.7	165	5	5	BAUGE-EN-ANJOU

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
BAUGE EN ANJOU	210	6	6	BAUGE-EN-ANJOU
BAUGE EN ANJOU LES BORDES	13	5	5	BAUGE-EN-ANJOU

Les règles applicables à cette servitude sont précisées au sein des servitudes d'utilité publique (Pièce 5.9)

Le territoire de Baugé est concerné par des ouvrages de transport de gaz et par la servitude I3 de transport et de passage.

Les règles applicables à cette servitude sont précisées au sein des servitudes d'utilité publique (Pièce 5.9)

> Déchets :

Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé. A partir de 30 lots nouvellement bâtis, la mise en place d'aires collectives de traitement et récolte de déchets est obligatoire. Ces aires doivent être aménagées de telle manière à permettre le tri sélectif. Elles doivent être accessibles en facilement en tout point de la construction.

6. QUELS SONT LES RISQUES ET NUISANCES A CONSIDERER ?

Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, doivent répondre aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Cette partie présente les différents risques et documents cadres liés pouvant influencer sur la rédaction du règlement. Il est indispensable pour chaque étude de recontextualiser et d'adapter cette partie aux



risques présents et aux dispositions réglementaires de rang supérieurs. Les éléments du PAC et de l'EiE doivent permettre l'adaptation du règlement au territoire.

> Risque inondation :

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation (AZI -Atlas des zones inondables) :

- les stationnements enterrés, les sous-sols et les caves sont interdits ;
- les voies nouvelles et les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtement drainants, techniques alternatives de type noues, fossés, ...) ;
- les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement ;

> Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles :

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles. Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.

> Risque feu de forêts :

Le risque de feu de forêt est présent sur la commune de Baugé-en-Anjou. Plus spécifiquement, les communes déléguées de Clefs et Vaulandry sont concerné par un risque très élevé dû à la présence de la forêt de Chandélais. La commune déléguée de Cuon est, quant à elle, concernée par un risque élevé.

Spécifiquement autour des massifs boisés de ces communes déléguées, les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter des marges de recul de 50 mètres depuis la lisière de l'espace boisé. De plus, le débroussaillage est recommandé sur 50 mètres autour des habitations.

Plus généralement sur l'ensemble de la commune de Baugé-en-Anjou, il convient d'éviter toute urbanisation dans et à proximité des zones boisées.

> Risque sismique :

Les règles parasismiques prévues par le Code de la construction s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de (commune ou commun).





III. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LOCALISEES

1. QUELLES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les prescriptions graphiques offrent des informations complémentaires sur les dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Boite à outil : protections environnementales



Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (art. L.113-1 du code de l'urbanisme)

: Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement* présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. » Article L.113-2 du code de l'urbanisme.



Les boisements et espaces paysagers à protéger (art. L.151-23 du code de l'urbanisme):

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

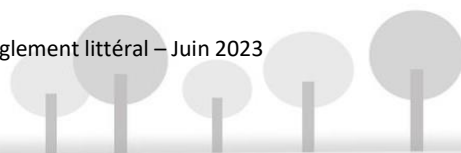
Mesures de compensation en cas d'arrachage :

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.



Les jardins et espaces paysagers à préserver (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) :

Ces espaces situés au sein des bourgs sont des espaces d'aération à préserver. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces espaces sont interdits.





Les haies, talus, alignements d'arbres à protéger (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) : Les haies identifiées, au plan de zonage, comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou replantées en priorité en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

A noter : Les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

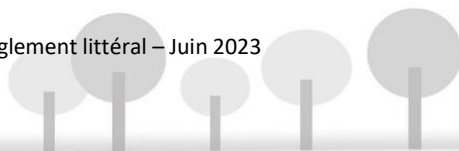
Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

En zone U et en zone A, l'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). La localisation de replantation n'est pas précisée.

En zone N, L'arrachage d'une haie entraîne une compensation double. La localisation de replantation n'est pas précisée.



Les haies, talus, alignements d'arbres à créer (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) : Les haies identifiées, au plan de zonage, comme constituant des éléments de paysage à créer doivent être maintenues et préservées (une fois créées) de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou replantées en priorité en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.





Les arbres remarquables à protéger (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) : Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

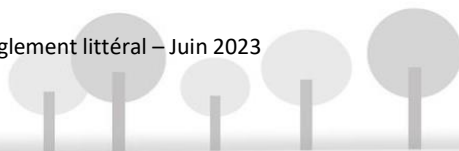
Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.



Les zones humides pré-localisées :

Il est rappelé que la pré-localisation des zones humides figurant aux documents graphiques du PLU à titre d'information, ne présage pas de l'absence ou de la présence de zones humides, il s'agit d'un porter à connaissance, pas d'un inventaire réglementaire. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.





Les zones humides repérées au titre du L.211-1 du code de l'environnement et L.121-23 du code de l'urbanisme :

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE Authion ou du SAGE Loir qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'inventaire figurant aux documents graphiques du PLU ne présage pas de l'absence ou de la présence de zones humides sur les secteurs non identifiés, il s'agit d'un porter à connaissance, pas d'un inventaire réglementaire. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

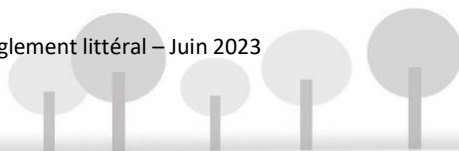
Pour rappel, l'article R.111-26 du code de l'urbanisme s'applique sur les projets pouvant impacter des zones humides.

Les marges de recul le long des cours d'eau (art R. 151-31 du code de l'urbanisme) :

Des marges de recul de 5 m de part et d'autre des cours d'eau ont été identifiées permettant la préservation et l'entretien des cours d'eau et des berges. Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 5 m à partir de la limite des berges. Les cours d'eau concernés sont identifiés : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/325/SM_cours_d_eau_EXT_2021.map

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux seins de zones urbaines du PLU ;
- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;





- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



Les cônes de vue à préserver (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) : Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue ou espaces de covisibilité seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Des travaux et aménagements visant à la mise en valeur du cône de vue pourront être autorisés.

Pour les constructions nouvelles inscrites au sein du point de vue, la hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

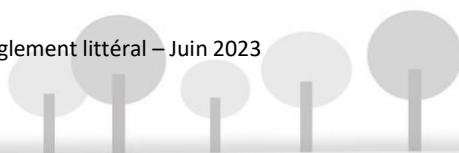
Boîte à outils : mobilités



Les cheminements doux à créer ou à conserver (art. L.151-38 du code de l'urbanisme) : Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer.

Ces derniers ont une emprise minimale de 3 m.

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.





Boîte à outils : protections patrimoniales



Le bâti remarquable à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) : Les éléments de patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être protégés.

Sur ces bâtis les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLU ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés. L'évolution des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 peut être admise dans la mesure où la valeur patrimoniale du bâtiment n'est pas détériorée. Aussi, toute modification de l'aspect extérieur de la construction doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Il s'agit notamment :

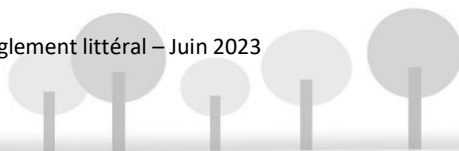
- du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux...), de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.
- du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera





admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

Le petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial à protéger (art. L151-19 du code de l'urbanisme) : Les éléments de petit patrimoine d'intérêt, repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être protégés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée de l'élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

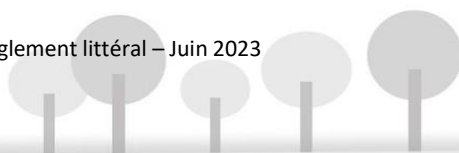
Boîte à outils : dispositions liées à la fonctionnalité

Les bâtiments pouvant changer de destination vers la destination habitat (art. L.151-11 du code de l'urbanisme) : Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé à vocation habitation dans les conditions définies par le règlement des zones A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme.

Les bâtiments pouvant changer de destination vers la destination industrie (art. L.151-11 du code de l'urbanisme) : Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé à vocation industrie dans les conditions définies par le règlement de la zone A.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme.





Les bâtiments pouvant changer de destination vers les destinations hébergement hôtelier et touristique, restauration, autres hébergements touristiques et autres équipements recevant du public (art. L.151-11 du code de l'urbanisme) : Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé à vocation industrie dans les conditions définies par le règlement des zones A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme.



Linéaire commercial à protéger (art. L.151-16 du code de l'urbanisme) : Afin de préserver les fonctions économiques et commerciales de proximité des centres-bourgs, le long des linéaires identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme la mutation vers la sous-destination logement est interdite. Cette interdiction ne concerne que les locaux ayant une surface commerciale de plus de 40 m².



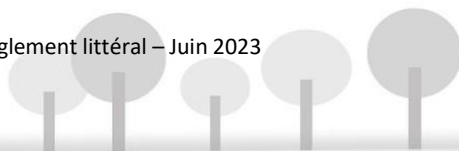
Les périmètres de centralité commerciale (art. L.151-16 du code de l'urbanisme) : Les périmètres de centralité sont repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme. Les périmètres de centralité sont les lieux privilégiés d'implantation du commerce. Au sein de ces périmètres, les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers cette vocation.

En dehors du périmètre de centralité les nouvelles constructions commerciales sont interdites. Excepté en zone Uyc (zone commerciale). Toutefois, la création de nouveaux commerces via changement de destination d'un bâtiment et l'extension limitée des activités déjà implantées sont autorisées.

Boîte à outils : aménagement urbain



Les emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme) : les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

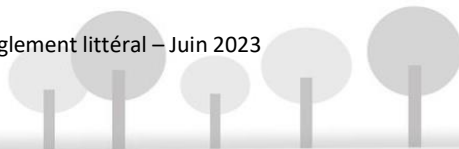




Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7 du code de l'urbanisme) : Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.



Secteur avec des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général : Ce secteur est défini en lien avec la présence du périmètre de protection de captage des Hautes Roches. Au sein de ce site, tous les aménagements et occupations du sol doivent respecter l'arrêté préfectoral SCIM.BCAD n° 2001-436 du 20 août 2001.





PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

Les zones urbaines répondent à la définition de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les 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. »

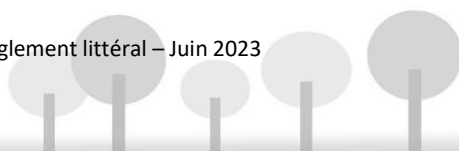
Les zones urbaines mixtes sont composées du centre-bourg et de ses extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles.

Une partie des zones UA et UB est concernée par les périmètres de protection immédiat et rapprochée du captage des Hautes Roches à PONTIGNE. Les éléments de réglementation relatifs à ce captage sont disponibles en annexes du PLU (Pièces 6).

On distingue :

- > **Zone UA:** Il s'agit du tissu urbain des centre-bourg. La zone UA peut accueillir de l'habitat, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêts collectifs et des services publics. La zone UA est composée d'un bâti implanté à l'alignement, de maisons mitoyennes et d'un front urbain continu induisant une certaine densité.
 - **Secteur UA(p)** : Il s'agit du tissu urbain ancien localisé au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone UB:** Il s'agit d'un tissu urbain de faubourg, plus hétéroclites et aggloméré au centre-bourg. La zone UB peut accueillir de l'habitat, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêts collectifs et des services publics. Son bâti est implanté de manière variable tant en limites séparatives que sur voies et emprises publiques. Les hauteurs des habitations sont similaires à celles de du centre bourg.
 - **Secteur UB(p)** : Il s'agit du tissu urbain de faubourg localisé au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
 - **Secteur UBg (p)** : Il s'agit d'un secteur relatif au lotissement du golf de Baugé. Un règlement de lotissement s'applique en plus du PLU.
- > **Zone UC :** Il s'agit des quartiers pavillonnaires présentant une densité d'habitation moyenne. Ces zones ont vocation à accueillir en priorité de l'habitat, des commerces et activités de services peuvent également y être projetées dans le cadre défini au règlement. Le tissu urbain est constitué de bâtis en retrait des voies et emprise publiques.
 - **Secteur UC (p)** : Il s'agit du tissu urbain pavillonnaire localisé au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.





I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
---	----------	--------------------------	----------	--	-----------

<u>Zones Urbaines mixtes :</u>		UA	UB UBg	UC
HABITATION				
	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V

		UA	UB UBg	UC
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
Condition :				
En zones UA, UB, UC :				
Le périmètre de centralité commerciale définit les espaces aux seins desquels les nouvelles constructions sont admises. En dehors de ce périmètre, seules les extensions des cellules existantes et le changement de destination de bâtiments existants vers cette vocation sont autorisés.				
	Restauration	V	V	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V
	Cinéma	V	V	V

		UA	UB UBg	UC
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V



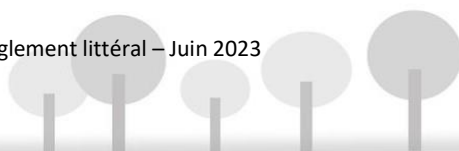
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V

	UA	UB UBg	UC
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	V*
Condition : En zones UA, UB, UC : L'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.			
Entrepôts	V*	V*	V*
Condition : En zones UA, UB, UC : Les constructions neuves ne sont pas admises, seules les extensions limitées sont autorisées.			
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V

	UA	UB UBg	UC
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V*	V*	V*
Condition : En zones UA, UB, UC : Les constructions neuves ne sont pas admises, seules les extensions limitées sont autorisées			
Exploitation forestière	X	X	X

1. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

RENOI : QUELLES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?





II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

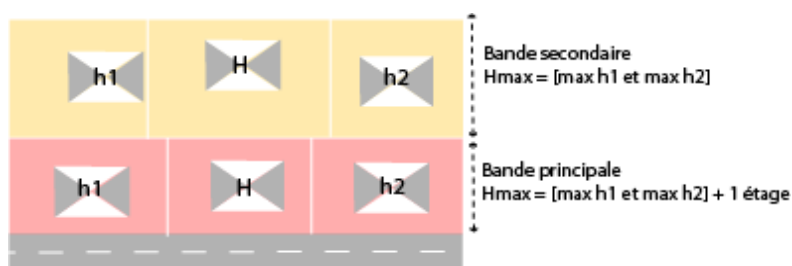
1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

En cas de bâtiments existants présentant des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales définies, les extension et réhabilitations dans la continuité de l'existant sont admises.

a. En zones UA et UB :

Disposition générale :

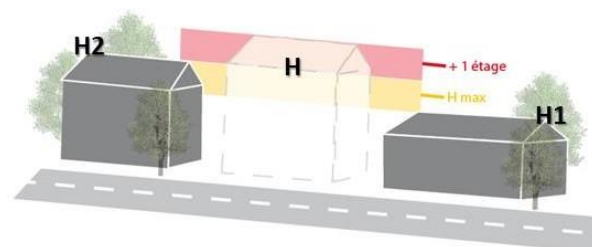
Deux bandes d'implantation sont à distinguer en zone UA. En fonction de la bande dans laquelle est projetée la construction nouvelle, la hauteur maximale autorisée varie.



Schémas non contractuels

Dans la bande principale de construction (20 m mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

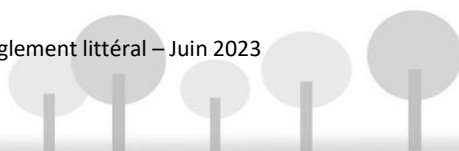
- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales* des constructions voisines* (hors annexes). Un étage supplémentaire (dans la limite des 3 mètres) sera également autorisé.

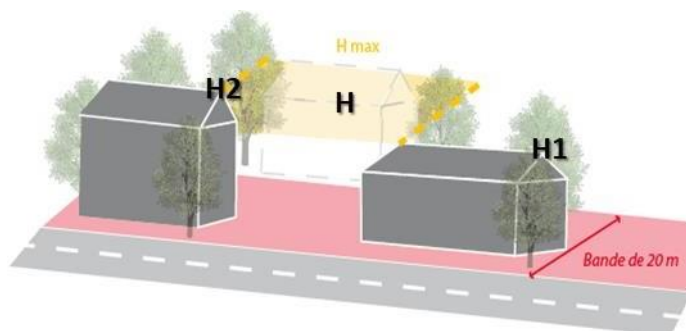


Schémas non contractuels

En dehors de la bande principale de construction (20 m mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines





Schémas non contractuels

Disposition alternative :

En cas d'impossibilité technique d'application des règles précitées (manque de référencement des constructions voisines) la hauteur maximale autorisée est de **15 m au faîtage**.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

b. En zone UBg :

Disposition générale :

La hauteur maximale des constructions, ne peut dépasser :

- 6 m à l'égout du toit, sans dépasser un total de 10 m (3 niveaux).

Pour les annexes, la hauteur maximale est de 5 m.

c. En zone UC :

Disposition générale :

La hauteur maximale autorisée est de **12 m au faîtage**.

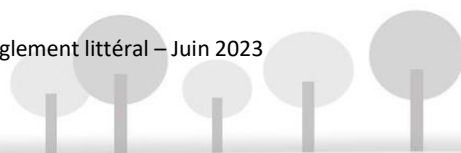
Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas réduire la marge de recul initiale.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-après sont possibles :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.



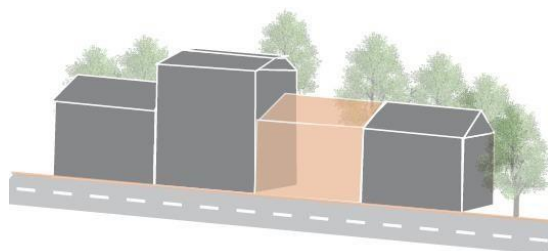


Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zone UA :

Disposition générale :

Les constructions seront édifiées à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer pour les bourgs présentant un ensemble bâti cohérent, à l'alignement.



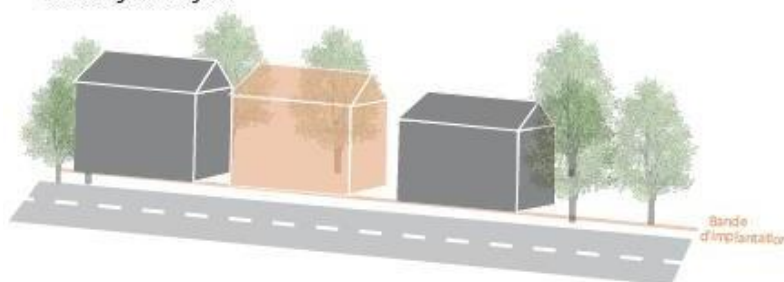
Schémas non contractuels

Disposition alternative :

La construction peut être implantée :

- soit **dans le prolongement des alignements des constructions existantes** dans le cas où les constructions existantes contiguës et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, **sur le même alignement** que les constructions voisines,
 - Dans le cas d'un alignement irrégulier, **dans la bande d'implantation**, entre les lignes d'implantation des constructions voisines.

Cas d'un alignement régulier :



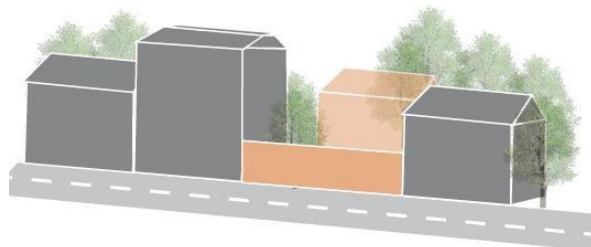


Cas d'un alignement irrégulier :



Schémas non contractuels

- soit **en retrait** si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail.



Schémas non contractuels

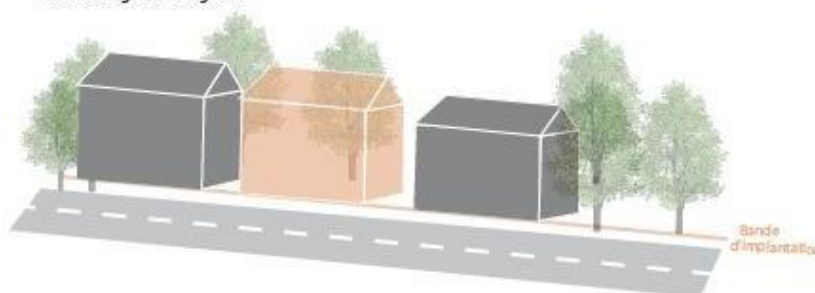
b. En zone UB :

Disposition générale :

Les constructions devront être implantées, **dans le prolongement des alignements des constructions existantes** dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :

- Dans le cas d'un alignement régulier, **sur le même alignement** que les constructions voisines,
- Dans le cas d'un alignement irrégulier, **dans la bande d'implantation**, entre les lignes d'implantation des constructions voisines.

Cas d'un alignement régulier :





Cas d'un alignement irrégulier :

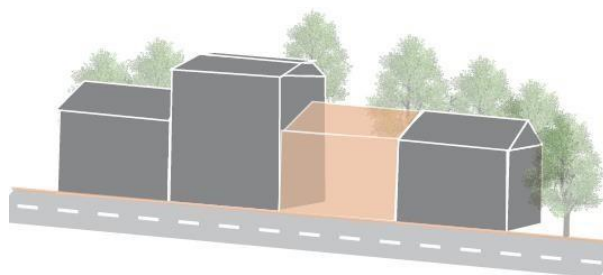


Schémas non contractuels

Disposition alternative :

En cas d'impossibilité technique d'application des règles précitées (manque de référencement des constructions voisines), les constructions seront édifiées :

- soit à l'**alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer.



Schémas non contractuels

- soit **en recul de 3 m** des voies existantes, modifiées ou à créer.



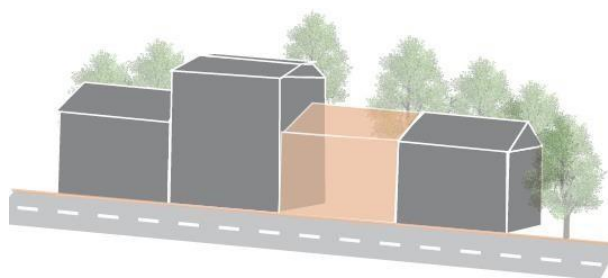
Schémas non contractuels

c. En zones UC et UBg :

Disposition générale :

Les constructions seront édifiées

- soit à l'**alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer.



Schémas non contractuels

- soit en recul de 3 m des voies existantes, modifiées ou à créer.



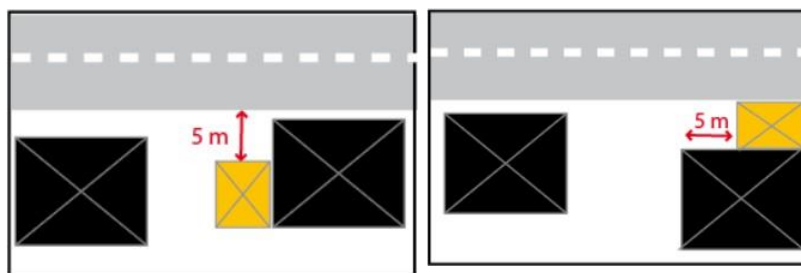
Schémas non contractuels

d. En zones UB et UC :

Dispositions particulières liées aux garages :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

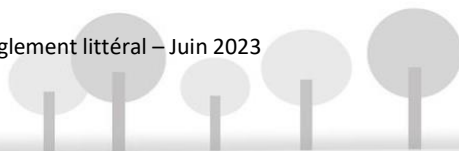
- Les garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des habitations devront présenter un espace libre de 5 m devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Schémas non contractuels

Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Cette règle ne s'applique pas si la démonstration est faite d'une impossibilité technique.





3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve ne pas réduire la marge de retrait initiale.

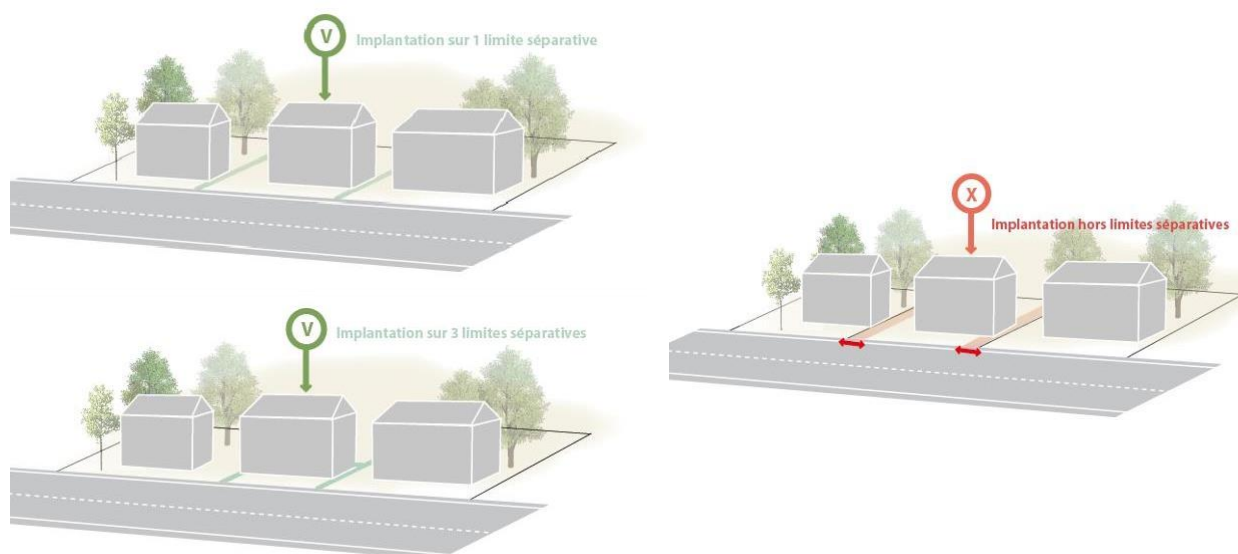
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zone UA :

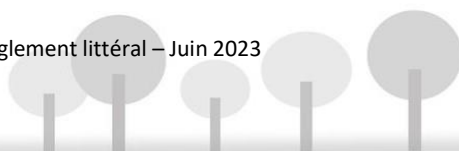
Les constructions doivent être édifiées **sur au moins une limite séparative**.

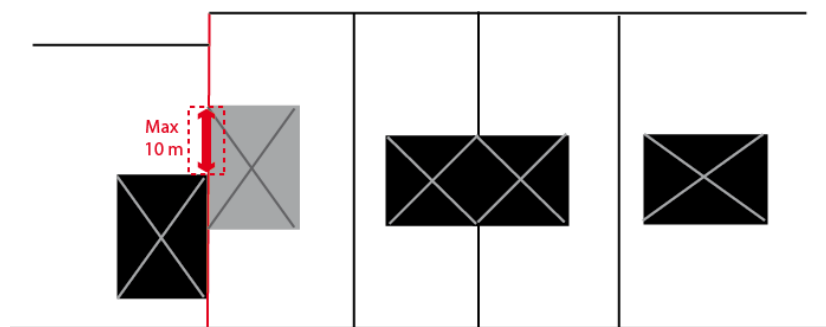
Les constructions peuvent s'édifier sur l'ensemble des limites.



Schémas non contractuels

S'il existe un décalage des pignons entre les deux constructions séparées par une limite séparative et implantées toutes deux sur cette limite, la longueur de la construction nouvelle sera limitée à **10 m non adossé à la construction voisine sur la limite séparative latérale en question**.



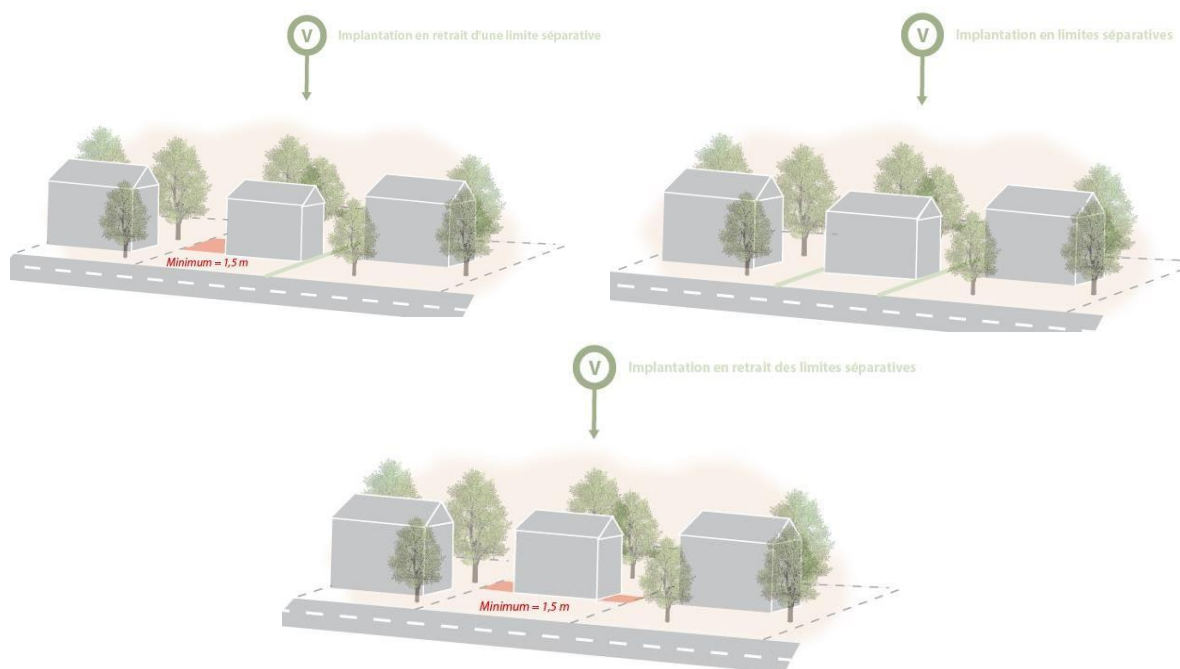


Schémas non contractuels

b. En zones UB, UBg et UC :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 1,5 m.



Schémas non contractuels

4. Article 2.4 - Emprise au sol

a. En zones UA, UB, UBg, UC :

Non règlementée



5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RENVOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

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

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

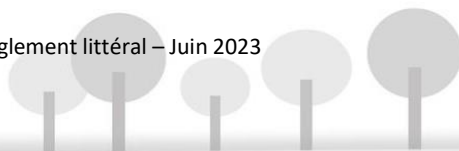
a. En zone UA :

Façades :

La teinte des façades devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

Les façades des constructions doivent être constituées :

- soit en pierre de tuffeau apparente ; les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés ;
- soit en maçonneries enduites ; l'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché, grattés ou lavés ;





- soit en bardages aspect acier ou bois posé à lames verticales larges jointes, la surface de bardage sera limitée à 1/3 de la surface des façades de la construction principale. La pose de bardage n'est pas permise pour les bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les annexes répondent aux mêmes exigences que la construction principale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être d'aspect bois.

En outre, pour les constructions à **usage d'activités** autorisées dans la zone, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le nuancier du département.

Dans les secteurs UA(p) :

Les bardages répondent aux mêmes dispositions qu'en zone UA. Toutefois, les bardages ne pourront être réalisés que sur 1/3 de la surface totale des façades **et sur celles non visibles** depuis l'espace public. Le bardage devra présenter un aspect bois naturel (douglas, châtaignier, frêne et tout bois d'essence locale) posés à lames verticales larges jointes ou en pose sur le clin.

La teinte des façades devra être **conforme** avec le nuancier du SPR (*annexe au règlement*).

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet, composé d'une volumétrie simple.

Les menuiseries et ferronneries seront de couleur sobre.

Dans les secteurs UA(p) :

Les remplissages doivent être en produit verrier non coloré et non réfléchissant.

Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier du SPR.

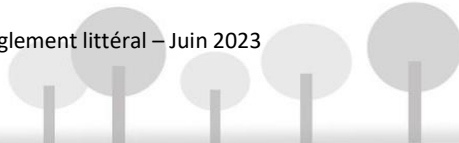
Menuiseries et ouvertures :

La teinte des menuiseries devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.

Dans les secteurs UA(p) :

Dans le secteur UA(p), les menuiseries en PVC sont interdites pour tout type de bâtiment.





Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Sur des créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, le matériau utilisé pourra être remplacé par de l'acier ou de l'aluminium laqué de petite section. Les menuiseries seront peintes dans des tons conformes **au nuancier du SPR**.

Toitures :

Les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans,
- soit des toitures à la Mansard,
- soit des toitures végétalisées, dans le cas d'extension réalisée en toiture-terrasse à condition que ladite toiture-terrasse ne couvre pas plus de 1/3 de la construction, les 2 autres tiers étant constitués d'une couverture traditionnelle en pente.

Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice ou à une limite séparative.

Les couvertures des toitures des constructions principales devront être exécutées en aspect ardoise (rectangulaires ou en écailles), tuiles plates ou tuiles baugeoises.

Les couvertures des volumes secondaires ou extensions pourront être à un pan ou à toit plat, sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement.

Les couvertures des annexes et des volumes secondaires* pourront être réalisées en aspect bac acier ou végétalisées.

En outre, pour **les bâtiments d'activité**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisée.

Dans les secteurs UA(p) :

Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. La largeur maximale autorisée est de 80 cm. Ils doivent être encastrés au revêtement de toiture.

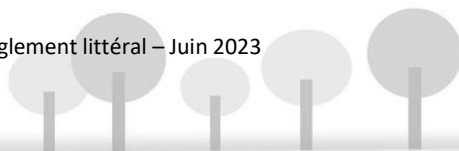
Panneaux solaires :

Les panneaux solaires ne sont admis qu'en toiture et sous les conditions suivantes :

Les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires*.

Sur le bâtiment principal, leur implantation devra se faire en respectant la géométrie des versants de toit. Les panneaux devront être intégrés le plus possible à la toiture, en limitant les effets de surépaisseur.





Dans les secteurs UA(p) :

Les panneaux, capteurs et ardoises solaires sont autorisés aux conditions suivantes :

L'implantation de capteurs solaires thermiques est possible pour tous les immeubles sous réserve qu'ils soient totalement indétectables et indifférenciés du reste de la toiture (matériaux assimilables ou similaires à la toiture comme par exemple capteur thermique zinc dans une toiture zinc, ou capteur thermique ardoises naturelles dans une toiture ardoise).

Cependant, pour les versants non visibles depuis le domaine public (implantés dans plis de toiture par exemple), les capteurs solaires thermiques conventionnels et les panneaux photo-voltaiques sont possibles sous réserve d'être parfaitement encastrés, le niveau fini dans l'alignement de la couverture. Leurs séparateurs et éléments de partition seront de même couleur que les capteurs.

Piscines :

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum. Les profilés de celle-ci seront fins et de couleur sombre, et le remplissage en vitrage ou composite transparent ou translucide.

Dans les secteurs UA(p) :

En cas de couverture en élévation, celle-ci devra s'assimiler à une annexe ou à une serre traditionnelle. Dans ce dernier cas, les profilés de celle-ci seront fins et de couleur sobre et le vitrage transparent.

Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

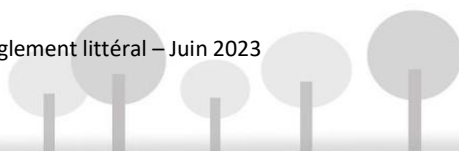
Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisé avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu.

Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices.

Les clôtures en éléments préfabriqués plastique, claustra de bois, en brandes et en plaques béton sont interdites.

Les **clôtures en limites de voies** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, **en mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;





- soit par un **dispositif ferronnier** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit ;
- soit un **dispositif à claire voie*** , **ne présentant pas une teinte blanche pur** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit.
- soit par une haie une clôture grillage simple torsion (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (*annexe au règlement*).

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur ;
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales (*annexe au règlement*) sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie) ;
- soit par des dispositifs à claire voie ;
- soit par des murs enduits.

Exemples de clôtures admises sur voie :



Exemples de clôtures admises en limites séparatives :





Exemples de clôtures interdites :



Schémas non contractuels

b. En zones UC, UBg et UB :

Façades :

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

Les annexes répondent aux mêmes exigences que la construction principale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être d'aspect bois.

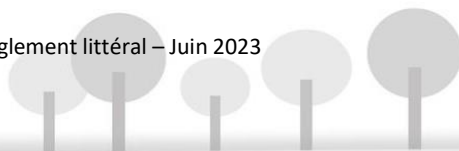
En outre, pour les constructions à **usage d'activités** autorisées dans la zone, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le nuancier du département.

Dans les secteurs UB(p), UBg (p) et UC(p):

Les bardages répondent aux mêmes dispositions qu'en zones UB et UC. Toutefois, les bardages ne pourront être réalisés que sur 2/3 de la surface des façades et devront présenter un aspect bois naturel (douglas, châtaignier, frêne et tout bois d'essence locale) posés à lames verticales larges jointes.

Vérandas :

Les dispositions relatives aux zones UA s'appliquent.





Dans les secteurs UB(p), UBq (p) et UC(p):

Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier du SPR.

Menuiseries et ouvertures :

Les dispositions relatives aux zones UA s'appliquent.

Toitures :

Les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans,
- soit des toitures à la Mansard,
- soit des toitures terrasses ou végétalisées,

Les couvertures des toitures des constructions principales devront être exécutées soit :

- en aspect ardoise (rectangulaires ou en écailles),
- aspect tuiles plates ;
- aspect tuiles baugeoises ;
- aspect verre ;
- aspect zinc.

Les couvertures des constructions nouvelles et extensions peuvent s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

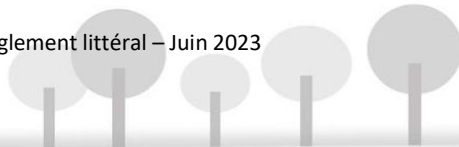
Les couvertures des volumes secondaires ou extensions pourront être à un pan ou à toit plat, sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement.

Les couvertures des annexes et des volumes secondaires* pourront être réalisées en aspect bac acier ou végétalisées.

En outre, pour **les bâtiments d'activité**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisée.

Dans les secteurs UB(p), UBq (p) et UC(p):

Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. La largeur maximale autorisée est de 80 cm. Ils doivent être encastrés au nu au revêtement de toiture.





Panneaux solaires :

Les dispositions relatives aux zones UA s'appliquent.

Clôtures et portails :

Les **clôtures en limites de voies** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, **en mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales (*annexe au règlement*) sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie) ;
- soit par un **dispositif ferromnier** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit ;
- soit un **dispositif à claire voie***, **ne présentant pas une teinte blanche pur** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit.
- soit par une haie une clôture grillage simple torsion (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (*annexe au règlement*).

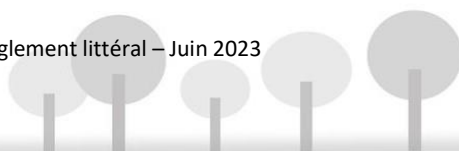
Les clôtures en éléments préfabriqués plastique, claustra de bois, en brandes et en plaques béton sont interdites.

Les clôtures doivent être de **1,60 m de hauteur maximum**. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur ;
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales (*annexe au règlement*) sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie) ;
- soit par des dispositifs à claire voie pleins ou non ;
- soit par des murs enduits.

Les clôtures doivent être de **2,00 m de hauteur maximum**. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.





Exemples de clôtures admises sur voie :



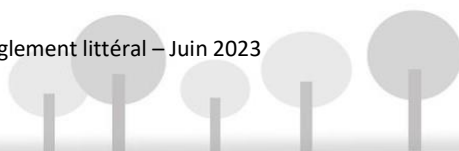
Exemples de clôtures admises en limites séparatives :



Exemples de clôtures interdites en limites de voies :



Schémas non contractuels





6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations

a. En zones UA, UB, UBg et UC :

Les espaces de pleine terre seront privilégiés et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales.

Les toiles de paillages et bâches de plantations plastiques sont interdites.

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

La liste des essences à privilégier est présentée en annexe.

7. Article 2.7 - Stationnement

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?

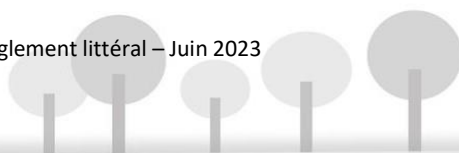
III. CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Article 3.1 - Voirie et accès

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

2. Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?





PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES

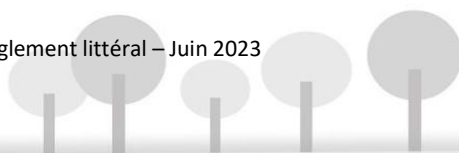
Les zones urbaines répondent à la définition de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines spécifiques sont celles présentant une fonction principale autre que l'habitat : zones d'activités, zone d'équipements....

On distingue :

- > **Zone UY:** Il s'agit des zones d'activités du territoire. Au sein de ces zones, les activités industrielles, artisanales et tertiaires ont vocation à se développer.
- **Secteur UY(p)** : Il s'agit des espaces de zones d'activités inclus dans le périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Secteur UYc** : Il s'agit des zones d'activités ayant des visées commerciales. Ces zones sont le lieu privilégié de développement des activités commerciales et services d'envergure.
 - **Secteur UYc(p)** : Il s'agit des espaces de zones d'activité commerciales inclus dans le périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone UE:** Il s'agit des zones d'équipements. Au sein de ces zones, l'objectif est de renforcer, maintenir l'offre existante.
 - **Secteur UE(p)** : Il s'agit des espaces d'équipement inclus dans le périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.





I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
---	---	--------------------------	---	--	----

Zones Urbaines mixtes :		UY	UYc	UE
HABITATION				
Logement		V*	V*	V*
Condition : En zones UY, UYc et UE : - Les constructions nouvelles à destination de logement sont interdites. - Les extensions limitées des logements existants sont admises dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU, plus 20m² supplémentaires en cas de surfaces limitée, dans une limite totale d'extension ne pouvant excéder 70m² d'emprise au sol. - La construction d'annexes au logement est autorisée dans la limite totale de 40m² d'emprise au sol (hors piscines) à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.				
Hébergement		X	X	V

		UY	UYc	UE
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail		V*	V*	X
Condition : En zone UY : - Les extensions des commerces existants sont autorisées limitées ainsi que le changement de destination de bâtiments existants vers cette destination. En zone UYc : - Les constructions à destination commerciale sont autorisées sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m². - Les constructions pour création de surfaces alimentaires de plus de 2 500m² sont interdites.				



Restauration	V*	V*	X
Condition : En zones UY et UYc : - Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserves que la construction soit liée à une restauration locale, liée au besoin de restauration des actifs et que le restaurant présente une emprise au sol minimale de 400m². - Les extensions des restaurants existants sont autorisées limitées ainsi que le changement de destination de bâtiments existants vers cette destination.			
Commerce de gros	V	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X
Condition : En zone UY : - Les extensions des activités de services existantes sont autorisées limitées ainsi que le changement de destination de bâtiments existants vers cette destination. En zone UYc : - Les constructions à destination de services avec accueil de clientèle sont autorisées sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².			
Hébergement hôtelier et touristique	X	V	X
Cinéma	X	V	V

	UY	UYc	UE
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	X	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	V
Equipements sportifs	X	X	V
Autres équipements recevant du public	X	X	V

	UY	UYc	UE
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V	X	X



Entrepôts	V	X	X
Bureau	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V

	UY	UYc	UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

2. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

RENOI : QUELLES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?

II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

a. En zone UY et UE :

Les hauteurs des constructions nouvelles, à l'égout du toit, à l'acrotère, comme au faitage, doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions existantes.

b. En zone UYc :

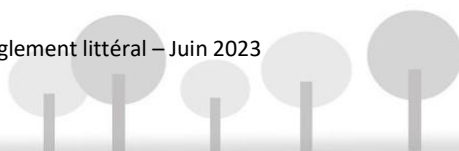
En cas de bâtiments existants présentant des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales définies, les extensions et réhabilitations dans la continuité de l'existant sont admises.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées uniquement pour des constructions présentant des impératifs techniques.

2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.





Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zones UY et UYc :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique du PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un **retrait minimal de 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

b. En zone UE :

L'implantation des nouvelles constructions devra être **en cohérence avec les constructions existantes** et la fonctionnalité de la construction nouvelle.

3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Une implantation particulière pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement existant.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zones UY, UYc et UE :

Les constructions devront être édifiées :

- Soit en **limites séparatives sous réserve** de mesures appropriées prises pour éviter la propagation d'incendies (murs coupes feu).
- Soit avec un **retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

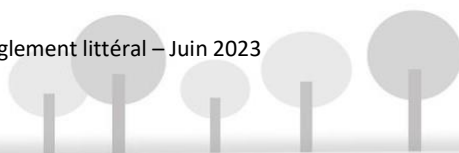
4. Article 2.4 - Emprise au sol

a. En zones UYc et UY :

Se référer aux dispositions relatives aux espaces libres et plantations.

b. En zone UE :

Non règlementée





5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

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

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

a. En zones UY, UYc et UE :

Façades :

La teinte des façades devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

Les façades des bâtiments existants composées en pierre, tuffeaux, maçonneries enduites **doivent être préservées**.

Pour les constructions à **destination industrie, entrepôts, bureaux ou commerce et activités de services**, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de ton compatible avec le nuancier départemental.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

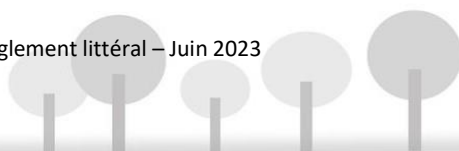
Les façades en capteur thermiques, ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées dans l'environnement.

Dans les secteurs UY(p), UE(p) et UYc(p) :

La teinte des façades devra être **conforme** avec le nuancier du SPR (*annexe au règlement*).

Menuiseries et ouvertures :

Les maçonneries seront de couleurs sobres.





Toitures :

Pour constructions à **destination industrie, équipements ou commerce et activités de services** les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisée.

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont admis en toiture.

Dans les secteurs UY(p), UE(p) et UYc(p) :

Pour les bâtiments d'activités, les toitures constituées de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées, sous réserve d'une insertion soignée dans la volumétrie et d'un traitement approprié des couleurs (partiteurs, séparateurs, pièces de rive et de faîtage traitées de même couleur que les capteurs notamment) soignée à la toiture afin d'éviter les débords des installations techniques.

Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisés avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu.

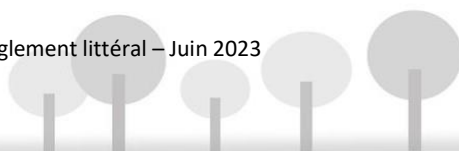
Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices. Les piliers préfabriqués en pierres reconstituées sont interdits.

Les clôtures en éléments préfabriqués plastique, claustra de bois, en brandes et en plaques béton sont interdites.

Les **clôtures en limites de voies et sur les limites séparatives** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en murs pleins en pierre naturelle ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,
- soit d'un grillage, grilles métalliques ou grilles soudées en panneaux teintés, doublés ou non d'une haie végétales constituées d'essences locales*,
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales* doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.





6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations

a. En zones UY et UYc :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres, 30 % de leur surface doivent être maintenus en pleine terre.

b. En zones UY, UE et UYc :

Les toiles de paillages et bâches de plantations plastiques sont interdites.

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

La liste des essences à privilégier est présentée en annexe.

7. Article 2.7 – Stationnement

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysagé adaptés (plantation d'arbres de haut jet, haies d'essences locales...)

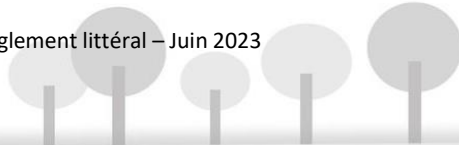
III. CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Article 3.1 - Voirie et accès

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

2. Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?





PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les 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. »

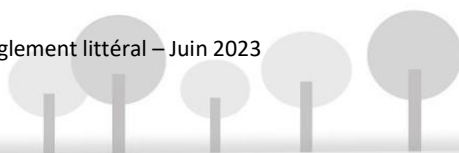
En application de l'article L.151-6 l'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles le présent règlement renvoie, afin de compléter les dispositions réglementaires présentées ci-après.

On distingue :

- > **La zone 1AUh** : correspondant aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation à dominante résidentielle à court termes. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
 - **Secteur 1AUh(p)** : Il s'agit des zones à urbaniser localisées au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
 - **Secteur 1AUh1(p)** : Il s'agit de la zone de l'écoquartier, localisée au cœur de l'agglomération de Baugé localisées au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **La zone 2AUh** : correspondant aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation à dominante résidentielle à long terme.

- **Secteur 2AUh(p)** : Il s'agit des zones à urbaniser localisées au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.





I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

En zone 2AUh : Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, que si elles respectent les conditions définies ci-après : Les ouvrages techniques et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	----------	--------------------------	----------	--	-----------

Zones Urbaines mixtes :		1AUh	1AUh1	2AUh
HABITATION				
Logement		V	V	X
Hébergement		V	V	X

	1AUh	1AUh1	2AUh
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X
Condition :			
En zone 1AUh :			
Le périmètre de centralité commerciale définit les espaces aux seins desquels les nouvelles constructions sont admises. En dehors de ce périmètre, seules les extensions des cellules existantes et le changement de destination de bâtiments existants vers cette vocation sont autorisés.			
Restauration	V	V	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X
Cinéma	V	V	X

	1AUh	1AUh1	2AUh
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	X



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	X
Equipements sportifs	V	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	X

	1AUh	1AUh1	2AUh
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	X
Condition : En zone 1AUh : L'extension limitée et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.			
Entrepôts	V*	V*	X
Condition : En zone 1AUh : Les constructions neuves ne sont pas admises, seules les extensions limitées sont autorisées.			
Bureau	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

	1AUh	1AUh1	2AUh
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

2. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

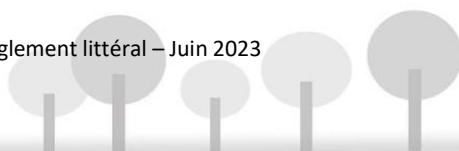
RENOI : QUELLES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?

II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

En cas de bâtiments existants présentant des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales définies, les extension et réhabilitations dans la continuité de l'existant sont admises.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.





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

a. En zone 1AUh :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère), soit un maximum de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + comble). La hauteur totale au faîtage ne devra pas dépasser 10 mètres.

b. En sous-secteur 1AUh1 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, soit un maximum de 4 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + comble). La hauteur totale au faîtage ne devra pas dépasser 15 mètres.

c. En zone 2AUh

Non réglementé

2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-après sont possibles :

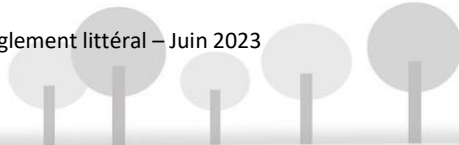
- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zones 1AUh et 1AUh1:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.





Dispositions particulières liées aux garages :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- Sauf contraintes techniques, les garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des habitations devront présenter un espace libre de 5 m devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.

b. En zone 2AUh :

Non réglementé

3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas ajouter au non-respect de la règle générale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zones 1AUh et 1AUh1 :

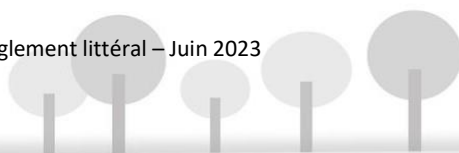
Les constructions doivent être édifiées **sur au moins une limite séparative** sauf dans le cas d'opération d'ensemble ou règlement de lotissement permettant l'implantation en retrait des limites.

Les constructions peuvent s'édifier sur l'ensemble des limites.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

b. En zone 2AUh :

Non réglementé





4. Article 2.4 - Emprise au sol

- a. En zones 1AUh, 1AUh1 2AUh :

Non règlementée

5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

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

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :

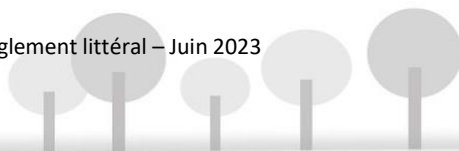
- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

- a. En zones 1AUh et 1AUh1 :

Façades :

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages





urbains. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits devra être compatible avec le nuancier du Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages devra être **compatible** le nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

Les façades en capteur solaire thermiques, ou photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées au dessin du projet et d'être compatible avec leur environnement.

La pose de bardage n'est pas permise pour les bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les annexes répondent aux mêmes exigences que la construction principale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être d'aspect bois.

En outre, pour les constructions à **usage d'activités** autorisées dans la zone, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le nuancier du département.

Dans les secteurs 1AUh(p) et 1AUh1(p) :

Les façades des constructions doivent être constituées :

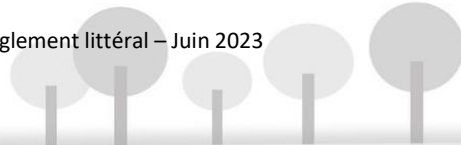
- soit en pierre de tuffeau apparente ; les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés ;
- soit en maçonneries enduites ; l'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché, grattés ou lavés ;
- soit en bardages aspect acier ou bois posé à lames verticales larges jointes, soit en bardages bois naturel, posé à lames verticales* larges jointes.

** La pose horizontale du bardage bois pourra être autorisée dans le cas de pose sur clin, sur une surface limitée de la façade.*

Pour les constructions existantes et leurs extensions, la surface de bardage bois sera limitée aux 2/3 de chaque façade, ou sur une annexe d'échelle limitée (inférieur à 12m²).

Le bardage PVC est interdit.

La teinte des façades devra être **conforme** avec le nuancier du SPR (*annexe au règlement*).





Vérandas :

Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet, composé d'une volumétrie simple.

Les menuiseries et ferronneries seront de couleur sobre.

Menuiseries et ouvertures :

La teinte des menuiseries devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

Dans les secteurs 1AUh(p) et 1AUh1(p) :

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Sur des créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, le matériau utilisé pourra être remplacé par de l'acier ou de l'aluminium laqué de petite section. Les menuiseries seront peintes dans des tons conformes **au nuancier du SPR**.

Toitures :

Les couvertures doivent être :

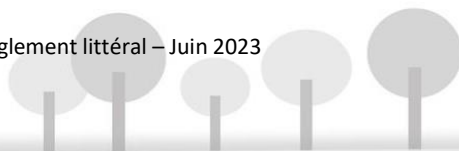
- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ou en tuiles baugeoises ; -
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Les couvertures des volumes secondaires ou extensions pourront être à un pan ou à toit plat, sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Les couvertures des annexes et des volumes secondaires* pourront être réalisées en aspect bac acier ou végétalisées.

En outre, pour **les bâtiments d'activité**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisées.

Dans les secteurs 1AUh(p) et 1AUh1(p) :

- soit des toitures à deux pans,
- soit des toitures à la Mansard,
- soit des toitures végétalisées, dans le cas d'extension réalisée en toiture-terrasse à condition que ladite toiture-terrasse ne couvre pas plus de 2/3 de la construction, l'autre tiers étant constitué d'une couverture traditionnelle en pente.





Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice ou à une limite séparative.

Les couvertures des toitures des constructions principales devront être exécutées soit :

- en aspect ardoise (rectangulaires ou en écailles),
- aspect tuiles plates ;
- aspect tuiles baugeoises ;
- aspect verre ;
- aspect zinc.

Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. La largeur maximale autorisée est de 80 cm. Ils doivent être encastrés au nu au revêtement de toiture.

Panneaux solaires :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Dans les secteurs 1AUh(p) et 1AUh1(p) :

Les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple).

Dans les autres cas, l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment (couverture ou façade) participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ou de la composition architecturale de la construction.

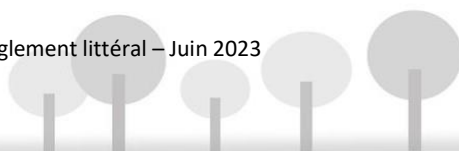
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses). Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir l'ensemble de la couverture du bâtiment.

Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Piscines :

Dans les secteurs 1AUh(p) et 1AUh1(p) :

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum. Les profilés de celle-ci seront fins et de couleur sombre, et le remplissage en vitrage ou composite transparent ou translucide.





Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisé avec une simplicité du dessin.

Les clôtures en éléments préfabriqués plastique, claustra de bois, en brandes et en plaques béton sont interdites.

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

Les clôtures seront constituées :

Les **clôtures en limites de voies** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, **en mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par **un dispositif ferronnier** supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit ;
- soit un **dispositif à claire voie*** présentant **une opacité maximale de 50% et ne présentant pas une teinte blanche pur** (*nuancier départemental*) supporté ou non par un muret en pierre naturelle ou enduit.
- soit par une haie une clôture grillage simple torsion (de teinte vert, 40e ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (*annexe au règlement*).

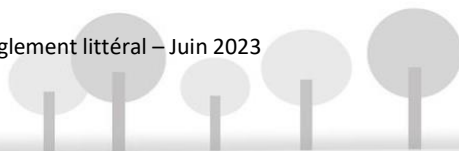
Les clôtures en éléments préfabriqués plastique, claustra de bois, en brandes et en plaques béton sont interdites.

Les clôtures doivent être de **1,60 m de hauteur maximum**. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur ;
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales (*annexe au règlement*) sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie) ;
- soit par des dispositifs à claire voie ;
- soit par des dispositifs opaques en matériaux composites ;
- soit par des murs enduits.

Les clôtures doivent être de **2,00 m de hauteur maximum**. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.





Exemples de clôtures admises sur voie :



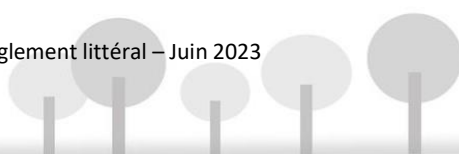
Exemples de clôtures admises en limites séparatives :



Exemples de clôtures interdites en limites de voies :



Schémas non contractuels





b. Dans le secteur 1AUh1 (p) de l'écoquartier de Baugé :

Des clôtures différentes pourront être admises dans la mesure où elles respectent les ambiances paysagères et le parti pris d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

c. En zone 2AUh:

Pour rappel, l'AVAP définit des recommandations sur les secteurs de :

- Racan
- Les Maucadières
- Le site de projet de Pontigné
- Les terrasses de la Pré

6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations

a. En zones 1AUh et 1AUh1 :

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre.

Les toiles de paillages et bâches de plantations plastiques sont interdites.

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

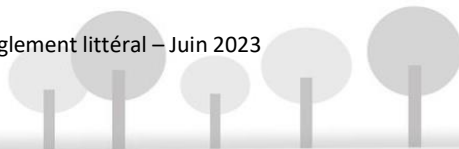
Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

La liste des essences à privilégier est présentée en annexe.

7. Article 2.7 – Stationnement

a. En zone 1AUh1 (p) dans le secteur de l'écoquartier :

Les espaces de stationnements collectifs devront être aménagés avec un revêtement perméable.





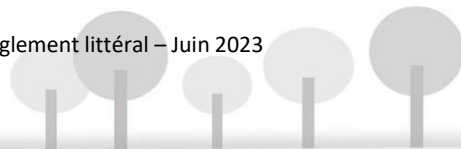
III. CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. Article 3.1 - Voirie et accès

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

9. Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?





PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art R151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones agricoles sont divisées en plusieurs types de zones :

- Les zones agricoles générales ;
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité.

Une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection immédiat et rapprochée du captage des Hautes Roches à PONTIGNE. Les éléments de réglementation relatifs à ce captage sont disponibles en annexes du PLU (Pièces 6).

On distingue :

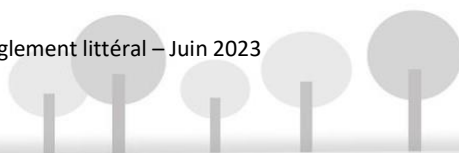
>

Zone A: Il s'agit des parties du territoire à protéger en raison de leur potentiel agronomique ou biologique. Au sein de cette zone, le développement des activités agricoles est permis.

- **Secteur A(p)** : Il s'agit des espaces agricoles localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.

- > **Zone Ay1** : Il s'agit d'une zone est dédiée aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. La zone Ay1 est liée aux activités de taille modérées. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée.
- > **Zone Ay2** : Il s'agit d'une zone est dédiée aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. La zone Ay2 est liée aux activités structurantes. Les possibilités de construction y sont plus importantes.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.





IV. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
---	---	--------------------------	---	--	----

Zones Urbaines mixtes :		A	Ay1	Ay2
HABITATION				
Logement		V*	X	X
Condition : En zone A : - L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est autorisée dans les limites suivantes : - L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU, dans une limite totale d'extension ne pouvant excéder 70m² d'emprise au sol. - L'extension ne doit en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire. - La construction d'annexes au logement est autorisée dans les limites suivantes : - D'une surface totale de 40m² d'emprise au sol (hors piscines) d'annexes nouvellement créée à la date d'approbation du PLU. - Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole. - Les annexes ne doivent en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire - Les piscines sont autorisées à condition de : - ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. - Elles ne doivent pas dépasser 40m² d'emprise au sol (à la date d'approbation du PLU) et doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale. - Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.				
Hébergement		X	X	X



	A	Ay1	Ay2
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X
Condition : En zone A : Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.			
Cinéma	X	X	X

	A	Ay1	Ay2
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*	V*	V*
Condition : En zones A, Ay1 et Ay2 : - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages En zone Ay2 : - Les constructions liées aux besoins des activités de gestion des déchets (déchetterie, compostage..) sont autorisées dans les limites de l'emprise au sol définie à l'article 4.			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V*	X	X
Condition : En zone A : Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination autres équipements recevant du public sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.			



	A	Ay1	Ay2
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	V*
Condition : En zone A : - Les changements de destination d'anciens bâtis agricoles vers la sous-destination industrie sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers. En zones Ay1 et Ay2 : - Les constructions nouvelles et extensions de bâtis à destination industrie sont admises sous réserve de respecter l'emprise au sol maximale définie dans le présent règlement.			
Entrepôt	X	V*	V*
En zones Ay1 et Ay2 : Les constructions nouvelles et extensions de bâtis à destination d'entrepôt sont admises sous réserve de respecter l'emprise au sol maximale définie dans le présent règlement.			
Bureau	X	V*	V*
En zones Ay1 et Ay2 : Les constructions nouvelles et extensions de bâtis à destination de bureau sont admises sous réserve de respecter l'emprise au sol maximale définie dans le présent règlement.			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

	A	Ay1	Ay2
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V*	X	X
Condition : En zone A : - Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage, à l'entretien du matériel agricole ou au prolongement des actes de production. - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles sont autorisés. - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; - Les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions sont autorisées sous réserve d'être implantées à une distance de 30 mètres des limites des zones UA, UB et UH. - La construction d'un logement de fonction peut être autorisée à condition :			



○ qu'elle soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...), ○ qu'elle soit localisée en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ; ○ Les logements de fonction ne sont autorisés qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires d'une exploitation d'élevage, deux logements seront autorisés par site d'activités, qui justifient une présence permanente.
• Les changements de destination et installations temporaires pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette. • La pratique du camping à la ferme soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente.
Exploitation forestière

Autres usages ne répondant pas aux destinations et sous destinations du code de l'urbanisme :

En zone A :

- Les abris pour animaux seront autorisés dans une limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière et sous réserve que :
 - La construction soit une construction légère ;
 - que les matériaux utilisés soit d'aspect naturel (bois) permettent la bonne insertion de la construction au sein de son environnement.

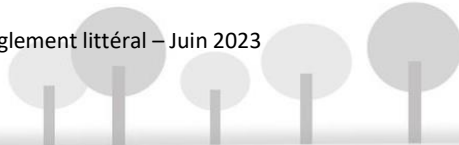
2. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

RENOI : QUELLES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?

I. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

En cas de bâtiments existants présentant des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales définies, les extension et réhabilitations dans la continuité de l'existant sont admises.





a. En zone A :

Pour les bâtiments agricoles :

- La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont les extensions :

- La hauteur maximale autorisée est de **9 mètres**.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **5 mètres**.

b. En zone Ay1 :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres**.

c. En zone Ay2 :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 mètres**.

2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

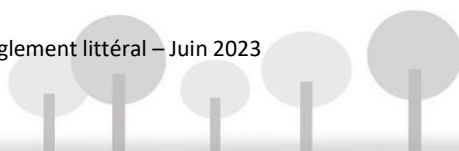
Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-après sont possibles :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zones A, Ay1 et Ay2 :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.





Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.

3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zone A :

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 5 mètres.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont les extensions :

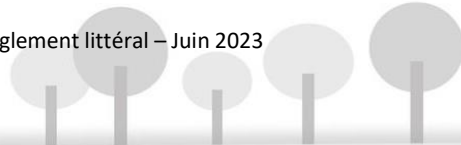
Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 3 mètres.

b. En zones Ay1 et Ay2:

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 5 mètres.





4. Article 2.4 - Emprise au sol

a. En zone A :

Non règlementée

b. En zone Ay1 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200m² par zone Ay1.

c. En zone Ay2 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 2000m² par zone Ay2.

5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

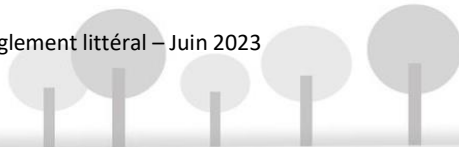
D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

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

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :

- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.





a. En zones A :

Façades :

La teinte des façades devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

Les façades des constructions doivent être constituées :

- soit en pierre apparente ; les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés ;
- soit en maçonneries enduites ; l'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché, grattés ou lavés ; les enduits devront être de teinte soutenue ;
- soit en bardages aspect bois naturel ou acier. La pose de bardage n'est pas permise pour les bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les façades en capteur solaire thermiques, ou photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées au dessin du projet et d'être compatibles avec leur environnement.

Les annexes répondent aux mêmes exigences que la construction principale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être d'aspect bois.

En outre, pour les constructions à **usage agricole** autorisées, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de tons neutres.

Dans l'ensemble des zones A indicées (p) :

Soit en bardages bois naturel (douglas, châtaigner...), à lames verticales larges jointes. Pour les constructions existantes et leurs extensions, la surface de bardage bois sera limitée aux 2/3 de chaque façade, ou sur une annexe d'échelle limitée (inférieur à 12m²). En construction neuve, la surface en bardage ne peut excéder les 2/3 de l'ensemble du projet. Dans tous les cas, l'aspect bois verni et le bardage PVC sont interdits. Les parements en matériaux composites d'aspect compatible avec les matériaux précédents sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité agricole seront de facture sobre et en accord avec leur environnement.

La teinte des façades devra être **conforme** avec le nuancier du SPR (*annexe au règlement*).

Vérandas :

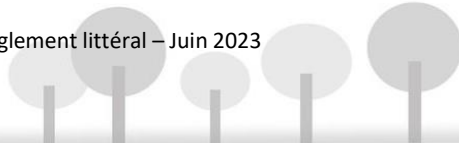
Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet, composé d'une volumétrie simple.

Les menuiseries et ferronneries seront de couleur sobre.

Dans l'ensemble des zones A indicées (p) :

Les remplissages doivent être en produit verrier non coloré et non réfléchissant.

Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier du SPR.





Menuiseries et ouvertures :

La teinte des menuiseries devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.

Pour les **bâtiments agricoles**, les ouvertures de grande largeur sont autorisées dans la mesure où leurs menuiseries sont traitées dans la teinte du bardage ou en accord avec celle-ci et que leurs vitrages sont transparents ou semi-transparentes.

Dans l'ensemble des zones A indicées (p) :

Les menuiseries en PVC sont interdites pour tout type de bâtiment.

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Sur des créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, le matériau utilisé pourra être remplacé par de l'acier ou de l'aluminium laqué de petite section. Les menuiseries seront peintes dans des tons conformes **au nuancier du SPR**.

Toitures :

Les couvertures doivent être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ou en tuiles baugeoises ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toitures variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée ou transparente, toiture en panneaux solaires ...

Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice ou à une limite séparative.

Les couvertures des toitures des constructions principales devront être exécutées en aspect ardoise (rectangulaires ou en écailles), tuiles plates, zinc, cuivre, verre, végétalisées ou tuiles baugeoises.

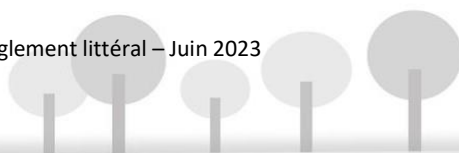
Les couvertures des annexes et des volumes secondaires* pourront être réalisées en aspect bac acier.

En outre, pour **les bâtiments agricoles**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisée.

Dans l'ensemble des zones A indicées (p) :

Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. Ils doivent être encastrés au nu du matériau de couverture.

Panneaux solaires :





Les panneaux solaires ne sont admis qu'en toiture et sous les conditions suivantes :

Les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires*.

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir 80% à 100% de la couverture du bâtiment. Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la géométrie des versants de toit. Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faîtages et fixations.

Dans l'ensemble des zones A indicées (p) :

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir l'ensemble de la couverture du bâtiment.

Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit et seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront de couleur sombre, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faîtages et fixations.

Piscines :

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées.

Dans l'ensemble des zones A indicées (p) :

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum.

Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

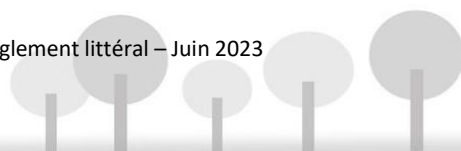
Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisé avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu.

Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices.

Les clôtures en éléments en plaques béton sont interdites.

Les **clôtures en limites de voies** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, **en mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;





- soit par un muret en pierre naturelle ou enduit surmonté d'un dispositif à claire voie* présentant **une opacité maximale de 50% et ne présentant pas une teinte blanche pur** (nuancier départemental).

En cas d'absence d'ouvrage maçonné existant, il peut être autorisé une clôture grillage (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (annexe au règlement).

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit par des murs en pierre naturelle ou des murs en moellons jointoyés, sur toute hauteur,
- soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).
- soit par des dispositifs à claire voie.
- soit par des murs enduits.

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

b. En zones Ay1 et Ay2 :

Façades :

La teinte des façades devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (annexe au règlement).

Les façades des bâtiments existants composées en pierre, tuffeaux, maçonneries enduites **doivent être préservées**.

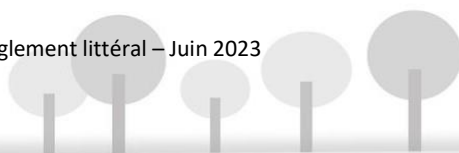
Pour les constructions à **destination d'activités**, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de ton dans les gris moyens gris verts, bruns.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

Les façades en capteur thermiques, ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées dans l'environnement.

Menuiseries et ouvertures :

Les maçonneries seront de couleurs sobres.





Toitures :

Pour constructions à **destination d'activités** les toitures-terrasses et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisées.

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont admis en toiture.

Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisés avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu.

Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices. Les piliers préfabriqués en pierres reconstituées sont interdits.

Les clôtures en éléments préfabriqués plastique et en plaques béton sont interdites.

Les **clôtures en limites de voies et sur les limites séparatives** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit par des dispositifs à claire voie ajourés ;
- soit, par des clôtures végétales constituées d'essence locales* doublées ou non d'un grillage ;

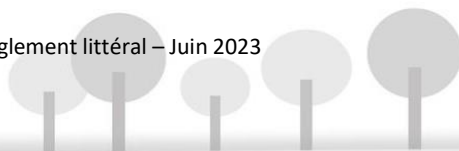
Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum.

6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Les toiles de paillages et bâches de plantations plastiques sont interdites.

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).





Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

7. Article 2.7 – Stationnement

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?

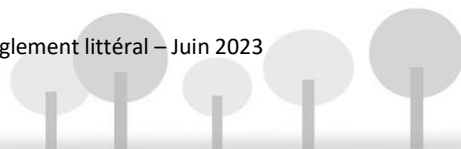
II. CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Article 3.1 - Voirie et accès

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

2. Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?





PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a. 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 ;
- b. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c. Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

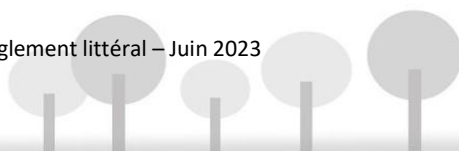
Une partie de la zone N est concernée par les périmètres de protection immédiat et rapprochée du captage des Hautes Roches à PONTIGNE. Les éléments de réglementation relatifs à ce captage sont disponibles en annexes du PLU (Pièces 6).

Les zones agricoles sont divisées en plusieurs types de zones :

- Les zones naturelles générales ;
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité.

On distingue :

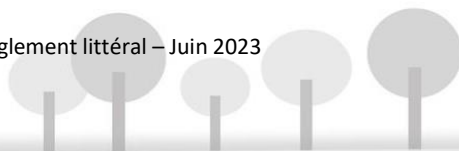
- > **Zone N** : Il s'agit recouvre des espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.
 - **Secteur N(p)** : Il s'agit des espaces naturels localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Nf** : Il s'agit des zones naturelles forestières. Ces zones sont couvertes par un plan de gestion.
 - **Secteur Nf(p)** : Il s'agit des espaces forestiers localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Np** : Il s'agit d'une zone comprenant les espaces naturels ou forestiers avec enjeux paysagers et environnementaux spécifiques. Le règlement de la zone devra être adapté à ces enjeux et la constructibilité limitée.
 - **Secteur Np(p)** : Il s'agit des espaces naturels à enjeux localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Npv** : Il s'agit d'une zone comprenant les espaces naturels destinés à la production d'énergie solaire.
- > **Zone Nj** : La zone Nj correspond aux zones naturelles liées aux espaces de nature dans le tissu urbain : espaces verts, parcs privés, jardins partagés.
- > **Zone Nc** : La zone Nc est réservée aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols dans le respect des dispositions générales des articles R151-22, R151-24 et R151-34.





- > **Zone NI** : La zone NI est une zone visant à la valorisation d'espaces de loisirs. Elle n'admet que les aménagements légers.
 - **Secteur NI(p)** : Il s'agit des espaces naturels à usage de loisirs comprises au sein du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Ng** : Il s'agit d'une zone naturelle au sein de laquelle les aménagements légers liés au golf de Baugé sont autorisés.
 - **Secteur Ng(p)** : Il s'agit des espaces du golf localisés au sein du périmètre du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Ngh** : Il s'agit d'une zone constructible liée au développement de l'offre touristique du golf de Baugé. Cette zone, fait l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- > **Zone Nt1** : Espace destiné à recevoir des activités touristiques faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. La zone Nt1 admet le développement d'activités touristiques avec des possibilités de constructions réduites.
 - **Secteur Nt1(p)** : Il s'agit des STECAL touristiques localisés au sein du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Nt2** : Espace destiné à recevoir des activités touristiques faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. La zone Nt2 admet le développement d'activités touristiques avec des possibilités de constructions limitées.
 - **Secteur Nt2(p)** : Il s'agit des STECAL touristiques localisés au sein du SPR. Des dispositions spécifiques d'aspects sont applicables au sein de ce secteur.
- > **Zone Ngv** : Espace permettant le confortement des aires d'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- > **Zone Ngv1** : Cette zone au même titre que la zone Ngv est un STECAL relatif à l'accueil des gens du voyage sur le territoire. Il s'agit ici de terrains familiaux et non d'une aire d'accueil.

Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.





I. CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
---	---	--------------------------	---	--	----

Zones naturelles générales :		N	Nf	Np	Npv
HABITATION					
	Logement	V*	V*	X	X
	Condition : En zone N : - L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est autorisée dans les limites suivantes : - L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU, dans une limite totale d'extension ne pouvant excéder 70m² d'emprise au sol. - L'extension ne doit en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire. - La construction d'annexes au logement est autorisée dans les limites suivantes : - D'une surface totale de 40m² d'emprise au sol (hors piscines) d'annexes nouvellement créée à la date d'approbation du PLU. - Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole. - Les annexes ne doivent en aucun cas conduire à la création d'un logement supplémentaire - Les piscines sont autorisées à condition de : - ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. - Elles ne doivent pas dépasser 40m² d'emprise au sol (à la date d'approbation du PLU) et doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale. - Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.				
	Hébergement	X	X	X	X



	N	Nf	Np	Npv
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X	X
Condition : En zone N : Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.				
Cinéma	X	X	X	X

	N	Nf	Np	Npv
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*	V*	V*	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V*	X	X	X
Condition : En zones N, Nf, Np et Npv: - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages En zone N : - Les changements de destination de bâtis vers la sous-destination autres équipements recevant du public sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement vers cette destination et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.				



	N	Nf	Np	Npv
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

	N	Nf	Np	Npv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	V	X	X

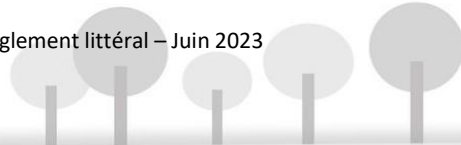
Autres usages autorisés ne répondant pas aux destinations et sous destinations du code de l'urbanisme :

En zones N et Np :

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve de respect de la règlement loi sur l'eau.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).
- Les abris pour animaux seront autorisés dans une limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière et sous réserve que :
 - La construction soit une construction légère ;
 - que les matériaux utilisés soit d'aspect naturel (bois) permettent la bonne insertion de la construction au sein de son environnement.

Dans la zone Npv uniquement, seuls sont admis :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être directement liés aux travaux de construction autorisés ;
- Les aménagements, constructions installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la création, l'exploitation, l'entretien et le renouvellement des ouvrages de production d'énergies renouvelables à partir de panneaux photovoltaïques.





Dans l'ensemble des zones suivantes, toutes les occupations du sol non citées ci-dessous sont interdites.

En zone Nj :

- Les constructions nouvelles dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU par unité foncière, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin ...), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Nc :

- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

En zone NI :

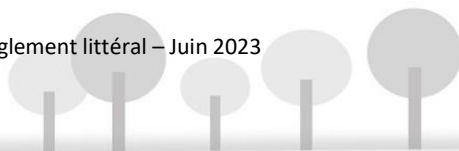
- Les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Ng :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires pour l'activité du golf, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les aménagements sans création d'emprise au sol, nécessaires pour l'activité du golf.

En zone Ngh :

- Les constructions, extensions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'être liés aux besoins du golf.
- Les constructions, extensions, installations et ouvrages à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique.





En zones Nt1 et Nt2 :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, extensions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination.
- Les constructions, extensions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.
- Les extensions limitées (30% de l'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU) à usage de logement de fonction nécessaire à des activités de gardiennage strictement liées et nécessaire au fonctionnement des hébergements touristiques.

En zone Ngv :

Les extensions des bâtiments existants nécessaires au fonctionnement de l'aire sous réserve :

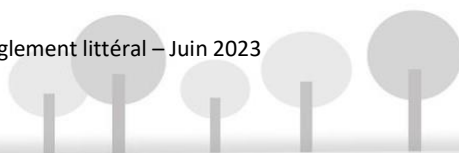
- que l'extension n'excède pas 30% de la construction initiale;
- qu'elle ne crée pas de logement à usage d'habitation ;
- qu'elle ne permette pas l'installation d'habitations légères de loisirs (HLL) (chalet, bungalow).

En zone Ngv1:

- Les constructions de locaux communs d'une emprise au sol de moins de 20m² sont autorisées ;
- Le stationnement de caravanes sur le terrain est autorisé.

2. Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

RENOI : QUELLES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ?





II. CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Article 2.1 - Hauteur maximale des constructions

En cas de bâtiments existants présentant des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales définies, les extension et réhabilitations dans la continuité de l'existant sont admises.

a. En zones N, Ng, Nt1, Nt2, Nf :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont les extensions :

- La hauteur maximale autorisée est de **9 mètres**.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **5 mètres**.

b. En zones Nt1, Ngh et Nt2 :

- La hauteur maximale des constructions à vocation touristique ne peut excéder **9 mètres**.

c. En zones Ngv et Ngv1 :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres**.

d. En zone Nj :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **5 mètres**.

e. En zone Nc :

La hauteur n'est pas limitée.

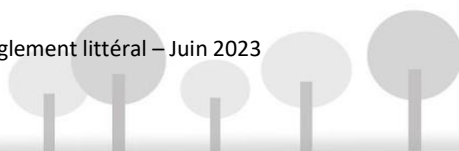
f. En zone Npv :

La hauteur n'est pas limitée.

2. Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas générer un non-respect de la règle générale plus important.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-après sont possibles :





- lorsqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un ensemble urbain cohérent ou de constructions groupées ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. Dans l'ensembles des zones N :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.

3. Article 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

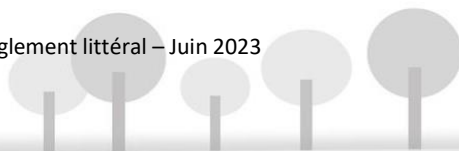
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de limites parcellaire en biais ne permettant pas une implantation de la construction en parallèle des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

a. En zones N, Nt1, Nt2, Nj, Ngh, Ngv et Ngv1:

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 3 mètres.





b. En zones Nf et Nc :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- Sur **une ou plusieurs limites séparatives** ;
- En **retrait des limites séparatives** avec un retrait minimal de 5 mètres.

4. Article 2.4 - Emprise au sol

a. En zones N, Nc, Nf, Np :

Non règlementée

b. En zone Nt1 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200m² par zone Nt1.

c. En zone Nt2 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m² par zone Nt2.

d. En zone Ngh :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 3570m² par zone Ngh.

e. En zone Ngv :

L'extension des bâtiments est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

f. En zone Ngv1 :

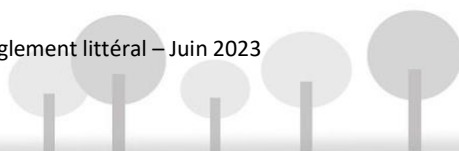
Les constructions nouvelles devront présenter une emprise au sol de moins de 20m². 2 constructions seront autorisées par zone Ngv1.

g. En zone Nj :

Les constructions nouvelles est limitée à 20 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU par unité foncière.

h. En zone Npv :

Non règlementée





5. Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE ?

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

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

Pour les constructions présentant un parti pris architectural ou énergétique, des dispositions différentes peuvent être autorisées (décrites ci-après) sous les conditions suivantes :

- respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes.

Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

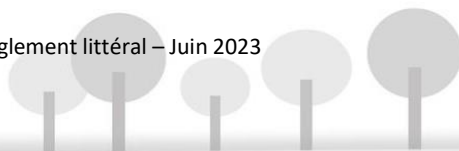
a. Dans l'ensemble des zones N (sauf la zone Npv) :

Façades :

La teinte des façades devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

Les façades des constructions doivent être constituées :

- soit en pierre apparente ; les joints doivent être exécutés au mortier de chaux de teinte voisine de celle de la pierre, au nu de celle-ci et brossés ;
- soit en maçonneries enduites ; l'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché, grattés ou lavés ; les enduits devront être de teinte soutenue ;





- soit en bardages aspect bois naturel ou acier. La pose de bardage n'est pas permise pour les bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les façades en capteur solaire thermiques, ou photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être parfaitement intégrées au dessin du projet et d'être compatibles avec leur environnement.

Les annexes répondent aux mêmes exigences que la construction principale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être d'aspect bois.

En outre, pour les constructions à **usage activités** autorisées, les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter une gamme de tons neutres.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Soit en bardages bois naturel (douglas, châtaigner...), à lames verticales larges jointes. Pour les constructions existantes et leurs extensions, la surface de bardage bois sera limitée aux 2/3 de chaque façade, ou sur une annexe d'échelle limitée (inférieur à 12m²). En construction neuve, la surface en bardage ne peut excéder les 2/3 de l'ensemble du projet. Dans tous les cas, l'aspect bois verni et le bardage PVC sont interdits. Les parements en matériaux composites d'aspect compatible avec les matériaux précédents sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité agricole seront de facture sobre et en accord avec leur environnement.

La teinte des façades devra être **conforme** avec le nuancier du SPR (*annexe au règlement*).

Vérandas :

Les vérandas sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet, composé d'une volumétrie simple.

Les menuiseries et ferronneries seront de couleur sobre.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

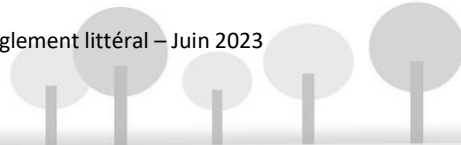
Les remplissages doivent être en produit verrier non coloré et non réfléchissant.

Les couleurs menuiseries et ferronneries seront conformes au nuancier du SPR.

Menuiseries et ouvertures :

La teinte des menuiseries devra être **compatible** avec le nuancier départemental du Maine et Loire (*annexe au règlement*).

La répartition des ouvertures participe de la composition de la façade en produisant une harmonie plein/vide. Elle devra respecter une trame verticale et horizontale afin de rythmer la façade.





Pour les **bâtiments d'activités**, les ouvertures de grande largeur sont autorisées dans la mesure où leurs menuiseries sont traitées dans la teinte du bardage ou en accord avec celle-ci et que leurs vitrages sont transparents ou semi-transparentes.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Dans l'ensemble du secteur, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie avec un traitement concerté de l'ensemble des ouvertures d'une façade. Sur des créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, le matériau utilisé pourra être remplacé par de l'acier ou de l'aluminium laqué de petite section. Les menuiseries seront peintes dans des tons conformes **au nuancier du SPR**.

Toitures :

Les couvertures doivent être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ou en tuiles baugeoises ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toitures variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée ou transparente, toiture en panneaux solaires ...

Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice ou à une limite séparative.

Les couvertures des toitures des constructions principales devront être exécutées en aspect ardoise (rectangulaires ou en écailles), tuiles plates, zinc, cuivre, verre, végétalisées ou tuiles baugeoises.

Les couvertures des annexes et des volumes secondaires* pourront être réalisées en aspect bac acier.

En outre, pour **les bâtiments d'activités**, les toitures terrasse et toitures à faible pente sont autorisées sous réserve que la volumétrie engendrée soit simple, maîtrisée et en accord avec l'environnement. Elles seront de préférence végétalisée.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

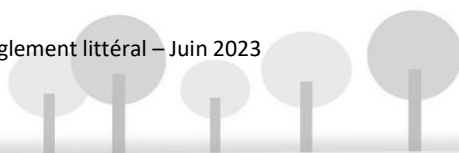
Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. Ils doivent être encastrés au nu du matériau de couverture.

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires ne sont admis qu'en toiture et sous les conditions suivantes :

Les panneaux solaires réalisés dans le même matériau que la toiture courante sont autorisés (capteurs ardoises ou capteurs zinc par exemple).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires*.





Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir 80% à 100% de la couverture du bâtiment. Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la géométrie des versants de toit. Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faîtages et fixations.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

Sur les bâtiments annexes, ils devront recouvrir l'ensemble de la couverture du bâtiment.

Sur le bâtiment principal, ils seront de forme rectangulaire et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit et seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront de couleur sombre, y compris les séparateurs, supports, cadres, ligne de rive, faîtages et fixations.

Piscines :

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées.

Dans l'ensemble des zones N indicées (p) :

En cas de couverture en élévation elle sera invisible de l'espace public ou traitée sous forme de serre traditionnelle ou sous forme d'une protection d'une hauteur de 1.10 m maximum.

Clôtures et portails :

Tous les ouvrages existants tels que murs ou les piliers encadrant les portails, doivent être consolidés, entretenus ou restitués.

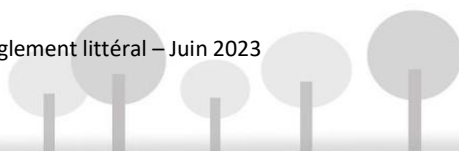
Les vantaux des portails doivent être de couleur sobre et réalisé avec une simplicité du dessin ou en restituant un modèle ancien connu.

Les clôtures neuves à l'alignement ainsi que leurs éventuels piliers d'encadrement de portail doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices.

Les clôtures en éléments en plaques béton sont interdites.

Les **clôtures en limites de voies** doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit, si on peut justifier d'une continuité avec les clôtures voisines, **en mur-bahut**, avec couronnement en pierre, et surmonté de grilles de serrurerie à rythme vertical ;
- soit par un muret en pierre naturelle ou enduit surmonté d'un dispositif à claire voie* présentant **une opacité maximale de 50% et ne présentant pas une teinte blanche pur (nuancier départemental)**.





En cas d'absence d'ouvrage maçonné existant, il peut être autorisé une clôture grillage (de teinte vert, grise ou noire). Ce dispositif doit **obligatoirement être doublé d'une haie** composée d'essences locales (*annexe au règlement*).

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique, une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

Les clôtures sur **limites séparatives** doivent être réalisées :

- soit en **murs pleins en pierre naturelle ou enduits**, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles ;
- soit par des dispositifs à claire voie ajourés ;
- soit, par des clôtures végétales constituées d'essence locales* doublées ou non d'un grillage ;

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum. Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

b. Dispositions particulières en secteur Npv :

L'intégration paysagère des constructions liées au parc photovoltaïque (poste de livraison, poste de conversion...) devra faire l'objet d'une attention particulière si elles sont visibles depuis la voirie.

Sur les voies publiques ouvertes à la circulation et en limite séparative, les clôtures devront être constituées d'un grillage non occultant ou clôture à claire-voie, sans base linéaire maçonnée.

6. Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Les toiles de paillages et bâches de plantations plastiques sont interdites.

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

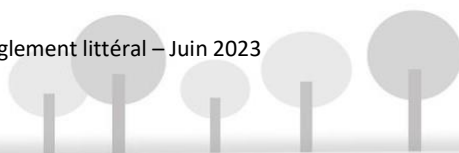
Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

7. Article 2.7 – Stationnement

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT ?





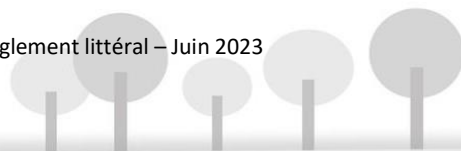
III. CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

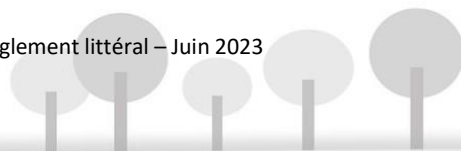
1. Article 3.1 - Voirie et accès

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?

2. Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

RENOI : QUELLES REGLES COMMUNES EN MATIERE DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ?







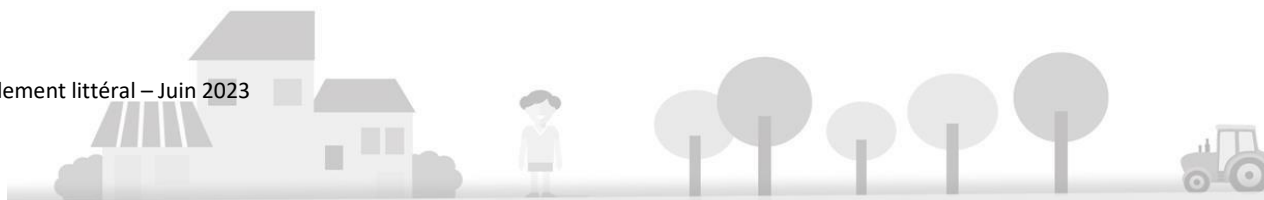
PARTIE 7 : ANNEXE – LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER POUR LES HAIES

La liste des essences à privilégier s'appuie sur le Guide technique de dispositif « une naissance, un arbre » mis en place par la région Pays de la Loire (octobre 2019). Ce guide permet de cibler les essences locales en fonction de leurs caractéristiques et de leurs utilisations (haies, boisements, lisière, bosquets, bords de cours d'eau).

Les essences utilisées devront être choisies afin de s'adapter au mieux au territoire, au climat, au type de sol (pH, composition, hydrométrie), aux espèces ciblées par la compensation, aux unités paysagères et à la forme de la haie souhaitée.

Il doit être privilégié de :

- Utiliser des essences locales champêtres, qui seront les mieux adaptées aux conditions locales, pour créer des écosystèmes fonctionnels.
- Planter une grande diversité d'essences. En se complétant, les multiples espèces d'une haie résistent mieux aux maladies. Dans cet esprit, il est conseillé de ne pas favoriser une espèce dominante à plus de 30 %. La diversité des essences permet également d'assurer un étalement dans le temps de la floraison et de la fructification, pour répondre aux besoins alimentaires du plus grand nombre d'espèces animales. Certaines essences produisent des baies ou des fruits utiles aux oiseaux. D'autres sont identifiées comme mellifères et seront également à privilégier. Pour les haies, un minimum de 6 essences mellifères est préconisé afin de diversifier les sources de pollen.





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



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