PREAMBULE

I LE REGLEMENT

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

Le règlement peut :

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

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

- soumettre à conditions particulières :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42-

- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42-

- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43-

- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43-

- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43-

- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43-

- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43-

- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -Article R151-43-

- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43-

- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43-

- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47-

- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 du Code de l'Urbanisme-

- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

> **Le secteur Auh**, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec la vocation résidentielle.

> **Le secteur Aue**, destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

> **Le secteur Auz**, destiné aux activités économiques.

> **Le secteur 2Auz**, espaces non équipés et destinés à être urbanisés à long terme.

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

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

> **Le secteur Av**, qui correspond aux secteurs agricoles à fort enjeu (notamment viticoles).

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

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

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

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

> Le **secteur Nv**, qui correspond aux vallées,

> Le **secteur Nf**, qui correspond aux massifs boisés,

> Le **secteur Nl**, qui correspond aux sites naturels accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques. S'ajoutent également des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

> Le **secteur Nxh**, qui correspond aux hameaux identifiés comme pouvant accueillir un renforcement résidentiel,

> Le **secteur Nxz**, correspondant aux principaux sites d'activités économiques isolés,

> Le **secteur Nxs**, correspondant aux sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics,

> Le **secteur Nxl1**, correspondant aux emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques,

> Le **secteur Nxl2** correspondant aux emprises constructibles pour des projets de plus grande échelle à vocation de loisirs et/ou touristiques,

> Le **secteur Nxg**, espaces destinés à l'accueil des gens du voyage.

III ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire de l'intercommunalité ;

- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

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

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

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

_ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

_ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

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