



YVRE L'EVEQUE



# Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Yvré l'Évêque

Dossier d'Approbation

## Pièce n° 4.1

### Règlement

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le	PLU exécutoire le
Élaboration du PLU	10 décembre 2009	30 septembre 2010	28 avril 2011	

**TITRE V  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

## ZONE A

### **Caractère de la zone**

---

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune et les sièges d'exploitation.

*Un secteur de protection contre le risque naturel inondation et repéré aux documents graphiques en application de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme, délimite les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) figurant en pièce n° 6 du présent Plan Local d'Urbanisme. Une partie de la zone A est concernée par ce risque.*

*Pour les infrastructures classées vis-à-vis du bruit, la bande affectée de part et d'autre de la voie est repérée sur la pièce n°9.2.b en application de l'article R. 123-13 13. du Code de l'Urbanisme, et les prescriptions d'isolement acoustique figurent en pièce n°9.2.a.*

*Cette zone comporte également des zones humides repérées en annexe 9.3 du PLU. Sur ces zones, tout affouillement et exhaussement du sol est interdit.*

### **Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

---

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :

- celles destinées à l'exploitation agricole,
- celles visées à l'article A 2.

### **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions, notamment à usage d'habitation, à condition d'être liées à l'exploitation agricole, et d'être implantées dans un rayon de 100 m du bâtiment le plus proche correspondant au siège d'exploitation.
- Les constructions et installations destinées aux "activités agritouristiques" (camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux) aux ateliers de transformation et à la vente directe à la ferme, ou tout autre activité accessoire à l'activité agricole, à condition qu'elles dépendent d'une exploitation agricole.
- Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements sous réserve qu'ils n'affectent pas une zone humide.

### **Article A 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains**

---

#### Article A 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou une emprise publique ouverte à la circulation générale.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et, le cas échéant, permettre l'accès des véhicules de lutte contre les incendies.

- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.
- La création de nouveaux accès directs sur les routes nationales et départementales est interdite. Toutefois, et en l'absence de solution alternative, de nouveaux accès peuvent être autorisés après avis du gestionnaire de voirie. Dans ce cas, et notamment s'ils présentent des risques pour la sécurité des usagers, leur aménagement peut faire l'objet de prescriptions techniques spécifiques.

### Article A 3.2 - Voiries

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.

## **Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### Article A 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par les règlements en vigueur et conformément aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être réalisée soit par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

### Article A 4.2 – Assainissement

Les rejets d'eaux de nappe ou de drainage ne sont pas autorisés dans les réseaux eaux usées, unitaires ou eaux pluviales.

#### **4.2.1. Eaux Usées**

Les eaux usées des constructions nouvelles feront l'objet d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux non domestiques**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être préalablement autorisés, conformément à la réglementation en vigueur et aux conditions d'admissibilité du système d'assainissement.

Au niveau de la parcelle, dans le cas d'un raccordement au réseau public, la construction est conditionnée à l'existence d'un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Ce réseau peut, le cas échéant, être raccordé, après autorisation, au réseau public d'assainissement à condition de prévoir les dispositifs de prétraitement nécessaires, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2.3. Eaux pluviales**

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, et conformément au règlement d'assainissement, l'aménageur pourra être tenu de réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés pour la collecte, la régulation, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales avant infiltration ou rejet vers un exutoire désigné à cet effet par le gestionnaire du réseau ou du fossé.

## **Article A 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementée.

## **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques**

---

### Article A 6.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A28,
- 35 mètres de l'alignement des RD 313 et 314,
- 15 mètres de l'alignement des voies départementales non classées,
- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### Article A 6.2 – Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- en cas de changement de destination, de surélévation ou d'extension de constructions existantes,
- si elle est rendue nécessaire pour une mise aux normes liée à la réglementation agricole,
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux.

## **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### Article A 7.1 – Dispositions générales

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est :

- au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée,
- et au minimum égal à 4 mètres.

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis avec une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures dormantes à verre translucide, ou que la façade de la construction envisagée est aveugle ou ne comporte que des ouvertures dormantes à verre translucide, le retrait est au minimum de 4 mètres quelle que soit la hauteur de la construction.

### Article A 7.2 – Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- en cas de changement de destination, de surélévation ou d'extension de constructions existantes.
- si elle est rendue nécessaire pour une mise aux normes liée à la réglementation agricole.

## ***Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

---

### *Article A 8.1 – Dispositions générales*

Deux constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis avec une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures dormantes à verre translucide, ou que la façade de la construction envisagée est aveugle ou ne comporte que des ouvertures dormantes à verre translucide, le retrait est au minimum de 4 mètres quelle que soit la hauteur de la construction.

### *Article A 8.2 – Dispositions particulières*

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et les constructions liées à leur fonctionnement, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure à 4 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée :

- en cas de changement de destination, de surélévation ou d'extension de constructions existantes.
- si elle est rendue nécessaire pour une mise aux normes liée à la réglementation agricole.

## ***Article A 9 – Emprise au sol des constructions***

---

Non réglementée.

## ***Article A 10 – Hauteur maximale des constructions***

---

### *Article A 10.1 – Dispositions générales*

Les constructions à usage d'habitation doivent être sans étage. Leur hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Un seul niveau supplémentaire habitable peut être aménagé dans les combles.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.

### *Article A 10.2 – Dispositions particulières*

Une hauteur différente peut être autorisée :

- en cas d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie à l'article A.10.1, si cette extension permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant ou si elle est rendue nécessaire pour une mise aux normes liée à la réglementation agricole,

- en cas de changement de destination, si la hauteur du bâtiment existant excède celle autorisée à l'article A.10.1.

## ***Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***

---

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

### *Article A 11.1 – Aspect extérieur des constructions*

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou de l'extension d'un bâtiment existant doivent présenter, notamment par des enduits, bardages et couleurs similaires, un aspect cohérent entre elles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les modifications ou rénovations de façade doivent respecter la cohérence architecturale de la construction existante en termes de formes, de modénatures et de proportions des ouvertures.

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

### *Article A 11.2 – Clôtures*

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de matériaux type "plaques de béton nu" ou de matériaux destinés à être recouverts mais non enduits sont proscrites.

### *Article A 11.3 – Aménagement des abords*

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le pré-traitement des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière afin de limiter et réguler les apports d'eaux pluviales au réseau public, ceux-ci doivent faire l'objet de traitements paysagers (écrans de verdure, massifs, plantations,...) susceptibles de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

## ***Article A 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement***

---

### *Article A 12.1 – Règles générales*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat, dans un rayon de l'ordre de 300 mètres.

### Article A 12.2 – Normes de stationnement

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessous est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.
- Il est exigé au minimum :
  - Pour les exploitations agricoles : un nombre de places suffisant compte tenu des besoins de l'exploitation.
  - Pour les constructions à usage d'habitation :
    - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
    - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
    - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
  - Pour les hébergements hôteliers liés à une activité agricole :
    - 1 place pour 2 chambres.

### Article A 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la S.H.O.N. créée dans les conditions fixées dans le Titre I, article 6.2. du présent règlement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la S.H.O.N. qu'elles occupent.

Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- pour les constructions nouvelles : le calcul du nombre de places de stationnement se fait dans les conditions prévues au A 12.2.
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de SHON. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au A 12.2.
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au A 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

### Article A 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au NP.12.2. en matières de normes de stationnement à réaliser, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à Le Mans Métropole une participation fixée par le conseil communautaire, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

---

**Article A 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

---

Les espaces boisés classés à conserver, délimités aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-10 du Code de l'Urbanisme, qui interdisent tout changement de destination et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dispositions particulières aux bords de rivière

Dans le secteur soumis au risque d'inondation, les espaces verts doivent être préférentiellement aménagés avec des essences spécifiques des bords de rivières (plantes et arbres de ripisylve à caractère hygrophile). Pour les unités foncières riveraines de l'Huisne, les haies et plantations doivent être implantées à 10 mètres ou plus des berges de la rivière définies comme la limite du domaine public fluvial naturel.

---

**Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.