

47° 40'

1721 ouest

LE LUDE

02/05/2013






2/05/2013

PRINCIPAUX ENJEUX LIES A NATURA 2000 - Vauboulin (Le Lude)



Habitats d'intérêt communautaire

3140	3150	3260	4020*	4020* x 3130	4020* x 7110*	4030	4030 x 35.21	4030 x 43	5130	5210	6410	6430 x 53.21	6510	7110*	7120	7150 x 4020*	7150 x 7110*	7210*	7230	8130
------	------	------	-------	--------------	---------------	------	--------------	-----------	------	------	------	--------------	------	-------	------	--------------	--------------	-------	------	------

- ☆ Présence d'amphibiens protégés
- Présence d'odonates protégés
- ▽ Présence de reptiles protégés
- ◇ Présence de papillons protégés
- ▲ Présence d'espèces végétales protégées
- ⊗ Présence avérée d'insecta sapro-xylique protégé
- ⊗ Localisation des points de pêche électrique (2007) et indication des espèces contactées la cas échéant

□ Périmètre du site Natura 2000 Vallée du Loir (FR5200649)



ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NC comprend les terrains de la zone naturelle où il convient de protéger les activités agricoles.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans ces espaces boisés classés, le stationnement des caravanes est interdit.

Elle comprend un secteur "NCa" protégé pour les richesses du sous-sol où l'ouverture et l'exploitation des carrières sont autorisées.

Elle comprend un secteur "s" où les constructions sont présumées sujettes à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur "f" où s'appliquent les dispositions du décret 86.192 du 5 février 1986 concernant les vestiges archéologiques.

Certains secteurs peuvent être soumis à un risque de mouvement de terrain.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC1- SONT INTERDITS

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article 2, celles liées aux exploitations agricoles, même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement et les équipements publics.

ARTICLE NC2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés :

Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 m du siège d'exploitation.

Les activités liées à la route (station-service...) sous réserve qu'elles n'entraînent aucune gêne pour l'activité agricole.

L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que la surface hors oeuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 150 m² si S est inférieure à 100 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 100 m²

S étant la S.H.O.N. (en m²) existante avant extension.

LE LUDE

L'extension est également autorisée à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

L'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

La transformation de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public.

L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans les sièges d'exploitation désaffectés.

Les constructions destinées à l'entrepôt de produits agricoles sous réserve que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

Les affouillements exhaussements du sol, à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

L'extension des carrières existantes sous réserve qu'elles ne s'approchent pas à moins de 50 m du C.D. 306, et que les mesures soient prises (plantations, etc...) pour qu'elles ne soient pas visibles de cette voie.

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans le secteur "NCa" sous réserve de la présentation d'un plan global d'exploitation et de remise en état des terrains.

Dans le secteur "s" :

La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, autorisées dans la zone, sous réserve que les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur soient prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE

1) ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

2) VOIRIE

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour celles liées aux exploitations agricoles.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol. Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE NC5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en matière d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 35 m pour les routes à grande circulation en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.
- 15 m pour les autres chemins départementaux.
- 10 m pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

Implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE NC9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC10 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur est limitée à 3,50 m pour les constructions à usage d'habitation.

Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les constructions sont soumises à des servitudes "non alius tollendi" limitant à 8 m leur hauteur à l'intérieur des couloirs réservés pour des lignes futures à haute tension.

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

Les annexes de plus de 20 m² seront couvertes d'une toiture à 2 pans de 30° minimum.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

LE LUDE

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE NC12- OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans plantés devront masquer au moins en partie, les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 - FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE NC15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

Cônes de vue des 2 plates



Pérenne

Longitude : $0^{\circ} 12' 13,5'' E$

Latitude : $47^{\circ} 38' 29,5'' N$

↑
Ligne électrique Haute Tension

LA FERME DE NEUILLAY 21/05/13

Projet remise en culture bio. Le Lude (72800)



